

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Aurveien 60-68 i Aurskog-Høland kommune



Dato:	27.08.2025	(1.gangsbeh – offentlig ettersyn)
Revisjon 2:	11.02.2026	(til sluttbehandling)
PlanID:	322620250001	
Forslagsstiller:	Aurveien 62 AS	
Fagkyndig:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	

INNHold

1	Bakgrunn.....	2
2	Beskrivelse av planområdet og omgivelser.....	3
3	Planstatus og rammebetingelser	10
4	Beskrivelse av planforslaget.....	16
5	Virkninger av planforslaget	35
6	Forslagsstillers faglige begrunnelse	50
7	Plan- og medvirkningsprosess.....	52
8	Vedlegg	53

1 BAKGRUNN

Gjeldende områderegulering for Aursmoen sentrum ble vedtatt i 2014. Formålet med planen var å tilrettelegge for transformasjon og økt boligfortetting sentralt i sentrum, opprettholde og videreutvikle handels- og servicetilbudet på Aursmoen, samt skape et attraktivt og levende sentrum. De siste årene har det skjedd mye utvikling på Aursmoen, deriblant pågår det bygging av ny barne- og ungdomsskole, barnehage, flerbrukshall og svømmebasseng. I tillegg er leilighets- og næringsbebyggelse i Aurskvarvtalet (del 1) ferdigstilt, og det er flere pågående boligprosjekter på Aursmoen.

Formålet med detaljregulering for Aurveien 60-68 er å legge til rette for sentrumsutvikling og oppføring av leilighetsbebyggelse i samsvar med overordnede føringer om fortetting og boligutvikling på Aursmoen. Foreslått utvikling er en transformasjon av bebygde tomter som utgjør resterende del av Aurskvarvtalet og av felt S6 i gjeldende områderegulering. Sammen med det nylige utbygde Aurskvarvtalet (del 1) vil foreslått utvikling danne et helhetlig bolig- og næringskvartal i sentrum. Tilliggende trafikkarealer, deler av Aurveien og Aurstubben, er inkludert i planområdet for å sikre kjøreadkomst til planområdet, samt tilpasse regulert gang- og sykkelforbindelser og kollektivholdeplass langs Aurveien ift. dagens situasjon og fremtidig utvikling.

Det ble innsendt planinitiativ for oppstart av detaljregulering for Aurveien 60-68. Planinitiativet ble behandlet i formannskapet 19.03.2025, og oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 07.04.2025. Politikere og kommunen var positive til innsendt planinitiativ som grunnlag for utarbeidelse av detaljreguleringsplan, og det ble gitt klarsignal for igangsetting av detaljregulering for området. Varling av planoppstart ble kunngjort 24.04.2025.

For utvikling av Aurveien 60-68 har Enerhaugen Arkitektkontor vært engasjert som plankonsulent og arkitekt for gjennomføring av reguleringsarbeidet samt utarbeidelse av skisseprosjekt. Forslagsstiller for detaljregulering av Aurveien 60-68 er Aurveien 62 AS.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

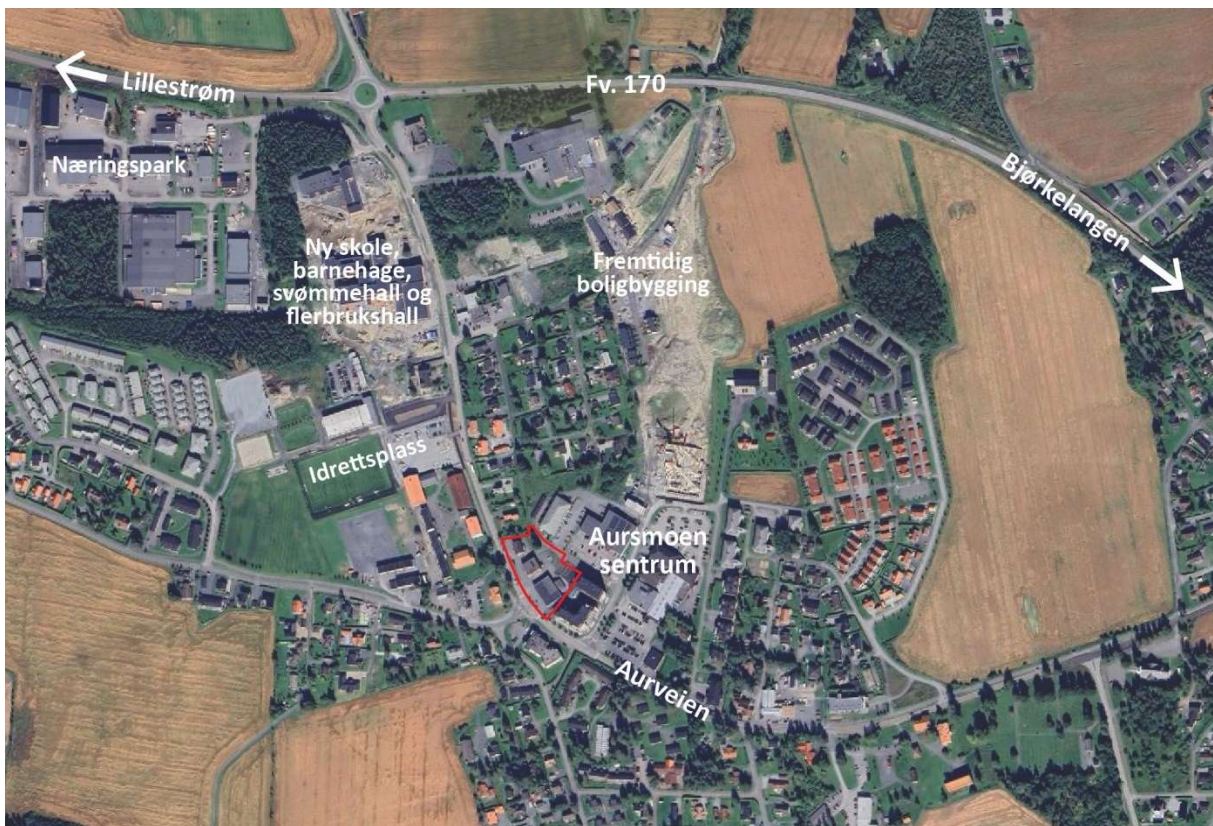
Planarbeid og foreslått utvikling er i samsvar med overordnede føringer, og anses ikke å utløse krav til konsekvensutredning jf. pbl. §4.2 eller §6 og §8 i forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017.

Foreslått utvikling ivaretar intensjonene med områdereguleringen og kommunale føringer om fortetting i sentrum og langs kollektivaksen. Forslaget innebærer transformasjon av et bebygd sentrumsområde, som ivaretar kommunens overordnede strategi om å begrense nedbygging av områder med viktig natur- og miljøverninteresser. Foreslått utvikling vil bidra til et mer levende sentrum og et variert boligtilbud. Fortetting og boligutvikling med høy arealutnyttelse på sentrale tomter er i samsvar med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal og transportplanlegging. Kommunen ga i oppstartsmøte tilbakemelding om at de er enige i at planarbeidet og tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Redegjørelser og vurdering av virkninger av planen når det gjelder overordnede planer, særskilte miljø- og samfunnsinteresser, omgivelsene m.m. fremgår av kapittel 5 i planbeskrivelsen.

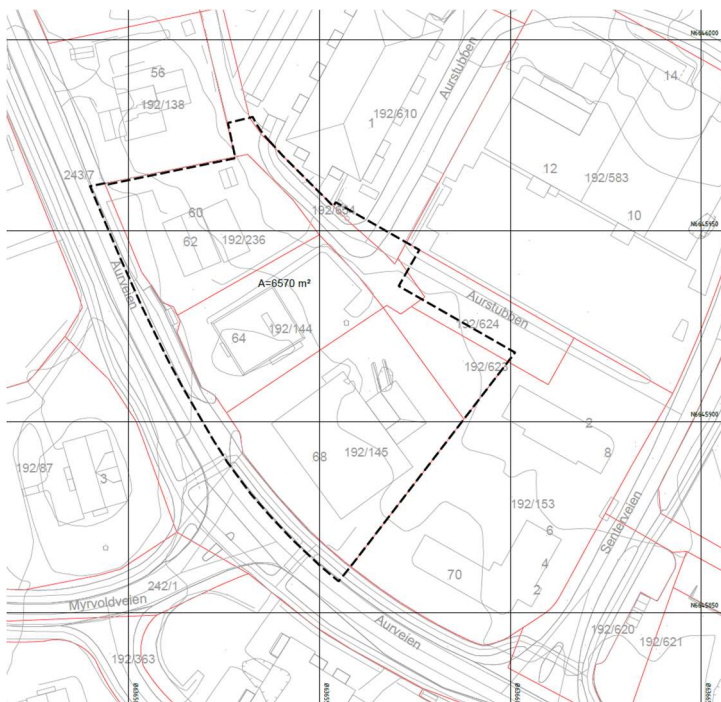
2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG OMGIVELSER

2.1 Beliggenhet, avgrensning og bruk

Planområdet ligger sentralt i Aursmoen sentrum, langs Aurveien (fv. 1469, tidligere fv. 239). Planområdets størrelse er 6 588 m², og omfatter eiendommene Aurveien 60-68 og tilliggende del av Aurveien og Aurstubben. Mindre deler av omkringliggende tomter er medtatt i planavgrensningen for å gjøre mindre justeringer ift. gjeldende regulering.



Planområdets beliggenhet i Aursmoen sentrum.



Planavgrensningen. (Justert etter offentlig ettersyn ift ny grense mot 192/138 i nord)

Innenfor planområdet er det tre bygninger som benyttes til forretnings- og kontorlokaler. I Aurveien 68 (tomt 192/145) holder Fagmøbler til. I Aurveien 64 (192/144) ligger et regnskapskontor, og i Aurveien 60-62 er et kombinert bolig- og næringsbygg som for tiden står tomt. Alle de tre bygningene er eldre bygg oppført i to etasjer. Bygningene har et samlet fotavtrykk på ca. 1 320 m². Tomtene består ellers av asfalterte flater med kjøreareal og parkeringsplasser. Tomtene har kjøreadkomst fra både Aurstubben i nordøst og fra Aurveien i sørvest. Deler av disse kjøreveiene er inkludert i planområdet, samt bussholdeplass langs Aurveien.

Rett sørøst for planområdet ligger et nytt bolig- og næringsbygg, Aurkvartalet, oppført i 6 etasjer med næringslokaler i 1. etasje og boliger i etasjene over. Videre øst ligger Aurskog senter med diverse service- og handelstilbud, deriblant kafé, dagligvarebutikk, apotek, frisør, klesbutikk, Jernia, og Nille. Nordøst for planområdet ligger to dagligvareforretninger (Coop Extra og Rema 1000) med tilhørende parkeringsplasser.

Randsone rundt sentrumskjernen av Aursmoen består i hovedsak av boligområder, skole- og idrettsanlegg og åpent kulturlandskap. Boligområdene på Aursmoen består av både eneboligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og enkelte leilighetskompleks. Det er i dag planlagt og satt i gang bygging av flere nye boligområder i områder rundt sentrumskjernen.



Bebyggelse i Aurveien 60-68 sett fra Aurveien. Mellom næringsbyggene går det en adkomstvei mellom Aurveien og Aurstubben (Google Street View).



I Aurveien 70-74 ligger det nylige oppførte Aurkvartalet som består av to bygg på 6 etasjer med totalt 58 leiligheter og næringslokaler i 1. etasje (bildet til venstre er hentet fra Aurkvartalet.no).

2.2 Eiendomsforhold

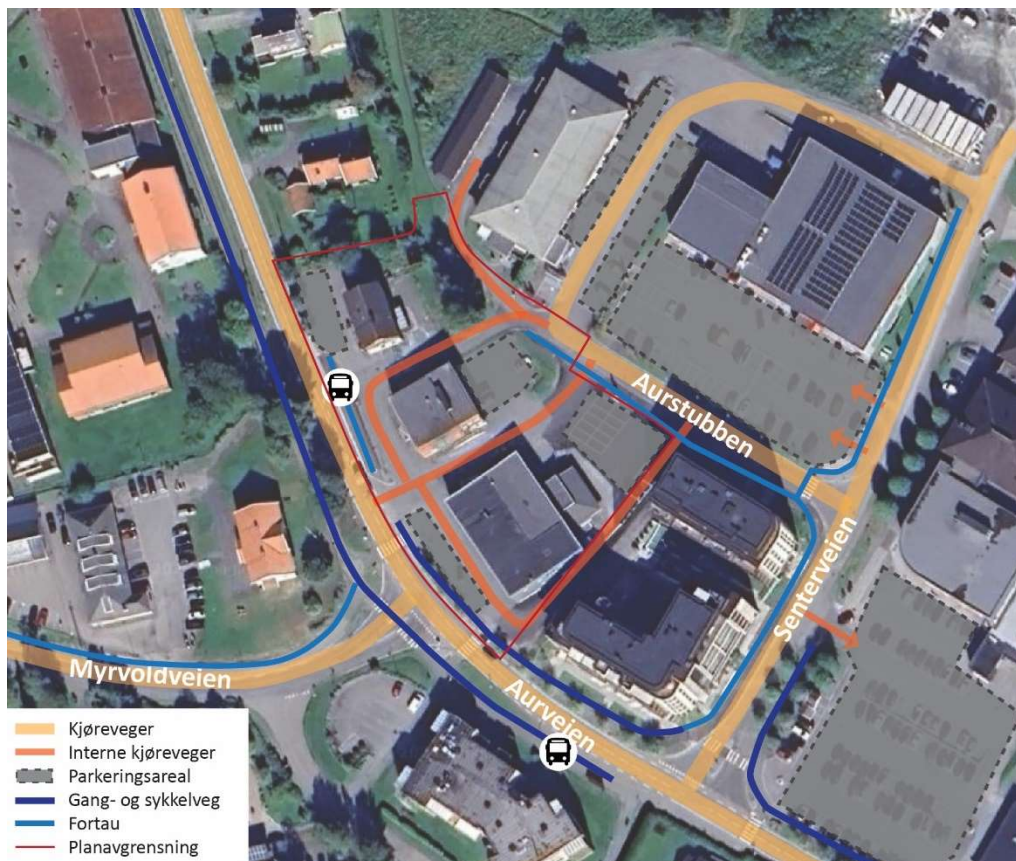
Følgende eiendommer omfattes av forslag til avgrensning av planområdet:

Eiendom	Adresse	Hjemmelshaver	Arealbruk	Areal (m ²)
192/236	Aurveien 60-62	Aurveien 62 AS	Bolig/kontor	1 367
192/144	Aurveien 64	Aurveien 62 AS	Kontor/lager	1 290
192/145	Aurveien 68	Møbelmiljø Aurskog AS	Forretning	2 231
192/623	Ingen adresse	Møbelmiljø Aurskog AS	Parkering	318
192/654	Ingen adresse	Aurskog Sparebank	Kjøreareal gangforbindelse	509
192/610	Aurstubben 1	Aurskog-Høland kommune	Kjøreadkomst og forretning	81
192/624	Ingen adresse	Aurskog-Høland kommune	Kjøreadkomst (Aurstubben)	169
7/0	Ingen adresse	Ikke tinglyst	Fv. 1469	405
6/0	Ingen adresse	Ikke tinglyst	Fv. 1469	201



Kartskissen angir eiendommer som omfattes av planområdet. (Justert ift. endret eiendomsgrense i nord mot 192/138)

2.3 Trafikkforhold



Kartillustrasjon viser kjøreveier, gang- og sykkelveier, fortau og parkeringsplasser i og rundt planområdet.

Aurveien (fv. 1469) grenser til planområdet i vest, og utgjør hovedveiforbindelsen gjennom Aursmoen sentrum med forbindelse til fv. 170 i nord og øst for sentrum. I følge vegkart.no er trafikkmengden på fv. 1469 langs planområdet oppgitt til ÅDT 3500-4000 for år 2023, hvorav andel tungtrafikk er 10%. Det meste av trafikkmengden antas å utgjøre lokaltrafikk og arbeidsreiser, samt trafikk til og fra handelstilbud i sentrum. Skiltet hastighet på Aurveien er 40 km/t forbi planområdet, og fotgjengeroverganger og avkjørsler bidrar til å holde farten nede. Langs Aurveien er det ensidig gang- og sykkelvei på store deler av strekningen. Det er også bussholdeplass langs veien, hvor det blant annet går buss til Lillestrøm og Bjørkelangen. Bussholdeplassen har nylig blitt opparbeidet og er utformet som stopp langs vei med et busskur.

Aurstubben på nord-østsiden av planområdet har avkjøring fra Senterveien. Det foreligger ingen trafikktall på veien, men den antas å ha en lav trafikkmengde, da den kun er adkomstvei til planområdet og til dagligvarebutikk i nord. I forbindelse med bygging av Aurkvartalet ble deler veien ombygd med fortau på sørsiden av veien.

Som kartillustrasjonen viser, har planområdet kjøreadkomst fra både Aurveien og Aurstubben med flere gjennomgående kjøreforbindelser. Dette gjør at det ikke er en sammenhengende gangforbindelse langs planområdet og til bussholdeplass. Innenfor planområdet er det også utflytende parkeringsarealer, og området er generelt uoversiktlig for myke trafikanter. Det er også store parkeringsarealer ved Aursmoen senter og dagligvareforretningene i nord.



Bilde fra Aurveien mot nord viser avkjøring fra Aurveien som gir en sammenhengende gangforbindelse til bussholdeplassen (Google Street View).

2.4 Støy- og luftforhold

2.4.1 Støy

Beliggenhet langs Aurveien (fv. 1469) medfører at deler av planområdet er støyutsatt fra veitrafikk. I forbindelse med områdereguleringen for Aursmoen sentrum ble det utarbeidet et støysonekart, som viser at deler av planområdet ligger i gul støysone. Ved detaljregulering av Aurveien 70-74 ble det åpnet for avvik fra T-1442 og bruk av avbøtende tiltak for støyutsatte boliger. Avbøtende tiltak er også aktuelt ved utvikling av Aurveien 60-68 og for fasader som ligger mot Aurveien.

I forbindelse med planarbeidet har Sweco utarbeidet støyberegninger og støyanalyse, oppsummert i rapport som følger av vedlegg 9. Rapporten inkluderer også vurdering og anbefaling om avbøtende skjermingstiltak knyttet til utvikling av området. Mer om støysituasjonen ved foreslått utbygging følger i kap. 5.6.



Støysonekart for områdereguleringen viser beregnet støy fra fv. 239 i 2013 (ØRP, 22.03.2013).



Støysonekart for områdereguleringen for den fremtidige situasjonen år 2032. Støy er beregnet fra fv. 239 og deler av Aurstubben (ØRP, 22.03.2013).

2.4.2 Luftforurensing

Det er ikke foretatt målinger eller beregninger av eventuell luftforurensning. Det åpne landskapet som omkranser Aursmoen sentrum anses å sikre tilfredsstillende luftutskifting og luftkvalitet.

2.5 Grunnforhold

Løsmassekart fra NGU indikerer at grunnforholdene på Aursmoen domineres av tykk havavsetning. I forbindelse med utarbeidelse av planinitiativ og skisseprosjekt, har Løvlien Georåd gjennomført geotekniske undersøkelser innenfor planområdet, oppsummert i Geoteknisk rapport (29.01.2025). Undersøkelsene viser at grunnen består av et tynt topplag av fyllmasser/bærelag over tørrskorpeleire over leire. Det er tørrskorpeleire ned til 3-4 meters dybde. I ett borpunkt er det drenerende masser fra 6,8 meters dybde, noe som indikerer sand. Det er også indikasjoner på drenerende masser i flere av de andre borpunktene. Leiren kan, med ett unntak, karakteriseres som middels fast og lite til middels sensitiv. Det er ikke påvist sprøbruddmateriale. Det er boret til berg i alle totalsonderinger. Dybden til berg er i punktene tolket til ca. 7,2-9,9 meter.

Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende iht. veileder 1/2019 fra NVE. Hele tiltaksområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

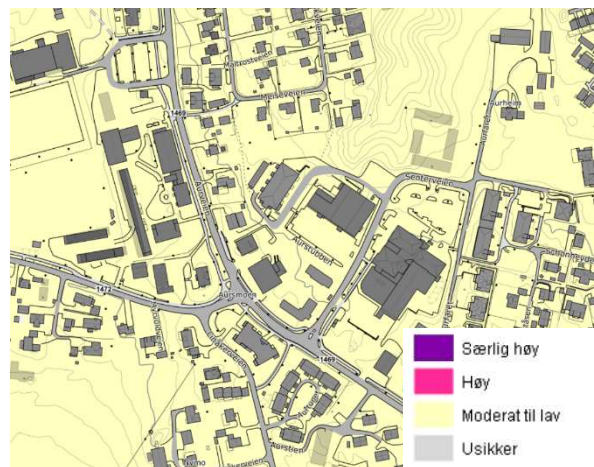
Det er ingen generelle stabilitetsproblemer. Utgraving ifm. etablering av kjeller bør utføres med graveskråning med helning inntil 1:1,5 forutsatt at det ikke er laster på skråningstopp. Det må imidlertid ikke graves mer enn 3,5 meter under dagens terreng. Det anbefales fundamentering på spissbærende peler boret ned i berg. Bygg i Aurveien 70-74 ble fundamentert på samme måte.

Radonstråling

NGUs aktsomhetskart for radon viser at planområdet og Aursmoen utgjør områder med «moderat til lav aktsomhet» for radon. Dette er den laveste klassifiseringen, og tilsier at området ikke anses å være utsatt for unormal radondannelse. Tiltak over normal byggepraksis og krav i teknisk forskrift anses derfor ikke som nødvendig.



Kartutsnitt av løsmassekart indikerer tykk havavsetning (NGU-database).



Kartutsnitt av aktsomhetsområder for radon (NGU-database).

2.6 Verneinteresser – kulturminner, kulturmiljø og naturmiljø

Eksisterende bebyggelse har ingen særskilt verneverdi og er forutsatt revet. På motsatt side av Aurveien ligger en bygning som er registrert i SEFRAK-registeret. Bygningen vil ikke bli berørt av planarbeidet.

Planområdet består hovedsakelig av bebygd areal og asfalterte flater. Det er ikke registrert noen verdifulle arter eller prioriterte naturverdier, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste. Det er registrert noen sårbare fuglearter sør for planområdet (kilde: Artsdatabankens artskart og Miljødirektoratets Naturbase).



Bygningen på motsatt side av Aurveien er SEFRAK-registrert (Miljødirektoratets naturbase).



Det er registrert noen sårbare fuglearter sør for planområdet (Artsdatabankens arts kart).

2.7 Teknisk infrastruktur

Kommunalt ledningsnett for vann og avløp ligger i tilknytning til tilliggende gater. Nye VA-ledninger ble opparbeidet i forbindelse med oppføringen av nabobebyggelsen Aurkvartalet del 1, og erprosjektet med tilstrekkelig kapasitet og tilknytningspunkter slik at nybygg innenfor planområdet kan tilknyttes .

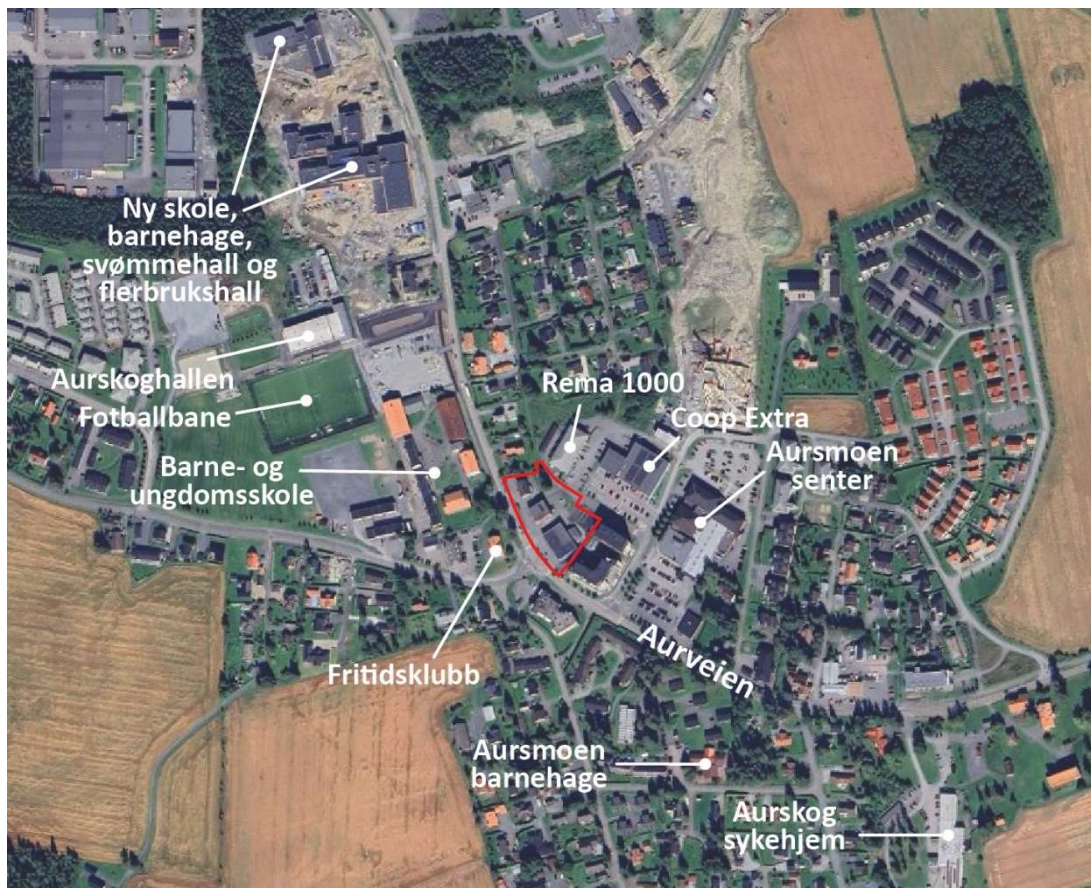
2.8 Sosial infrastruktur og barn og unges interesser

Planområdet ligger i sentrum med kort gangavstand til varierte service- og handelstilbud knyttet til Aursmoen senter og dagligvarebutikkene nordøst for planområdet.

Kollektivtilbudet på Aursmoen utgjør bussforbindelser, og langs Aurveien innenfor planområdet ligger holdeplass for lokale og regionale bussforbindelser. Her går det blant annet buss til Lillestrøm og Bjørkelangen.

Vest for planområdet ligger eksisterende ungdomsskole og midlertidige paviljonger for barneskolen. Like ved ligger også Aurskoghallen, kunstgressbane og diverse andre idrettsanlegg. Disse områdene utgjør attraktive aktivitetsområder og møteplasser for barn og unge. Innenfor planområdet er det ingen områder tilrettelagt eller egnet for lek og aktivitet.

Ny skole for 1.-10. trinn, barnehage, flerbrukshall og svømmebasseng på Aursmoen er ferdigstilt og tatt i bruk, og ligger ca. 300 meter nord for planområdet. Skole- og idrettsanleggene skal på ettermiddagene, kveldene og i helgene være tilgjengelig for innbyggerne på Aurskog. Svømmehall er foreløpig ikke et åpent folkebad. Målsetning med utforming av det nye anlegget har vært å etablere et hyggelig og aktivt nærområde som vil gi et løft for hele Aurskog.



Kartillustrasjon som viser sosial infrastruktur i nærheten av planområdet.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Statlige, rikspolitiske og nasjonale retningslinjer og føringer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (24.01.2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Noen relevante hovedpunkter:

- Samordnet areal- og transportplanlegging: utbyggingsmønster må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter.
- Sentrumsutvikling: I byer og tettsteder skal boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel- og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikre friområder, skaper møteplasser og bygger opp under sentrumsfunksjonene og legger til rette for redusert transportbehov. Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder skal vurderes og bør utnyttes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk.
- Bolig og boligsammensetning: Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle.
- Trafikksikkerhet: Planlegging skal ivareta trafikksikkerhet for alle trafikanter, spesielt gående og syklende, og særskilt sikre trygg skolevei.

I mindre tettsteder skal det legges til rette for å utvikle gode og attraktive lokalsamfunn med tilgang til boliger og tjenester. Planleggingen bør bidra til effektiv arealbruk, å styrke og utvikle sentrumsområder og fellesarenaer. Det må vurderes hvordan bebyggelsesstruktur, enkeltbygninger, gater, kulturmiljø, grøntområder og møteplasser kan ha betydning for stedets identitet og bidra til

attraktivitet og et levedyktig lokalsamfunn. Muligheten for å løse flere funksjoner og formål på samme areal eller i samme bygg bør vurderes.

Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024):

Kommunene skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene. Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjen krever at konsekvenser for barn og unge alltid vurderes i plansaksbehandlingen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det sikres varierte og store nok lekearealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Formålet med retningslinjen er å sikre at all planlegging bidrar til en utvikling mot et stadig mer universelt utformet samfunn, slik at alle skal ha samme muligheter til å utvikle sine evner og leve et godt og meningsfylt liv. Retningslinjene skal legges til grunn for all planlegging etter plan- og bygningsloven.

Rikspolitiske retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

3.2 Regionale og kommunale føringer

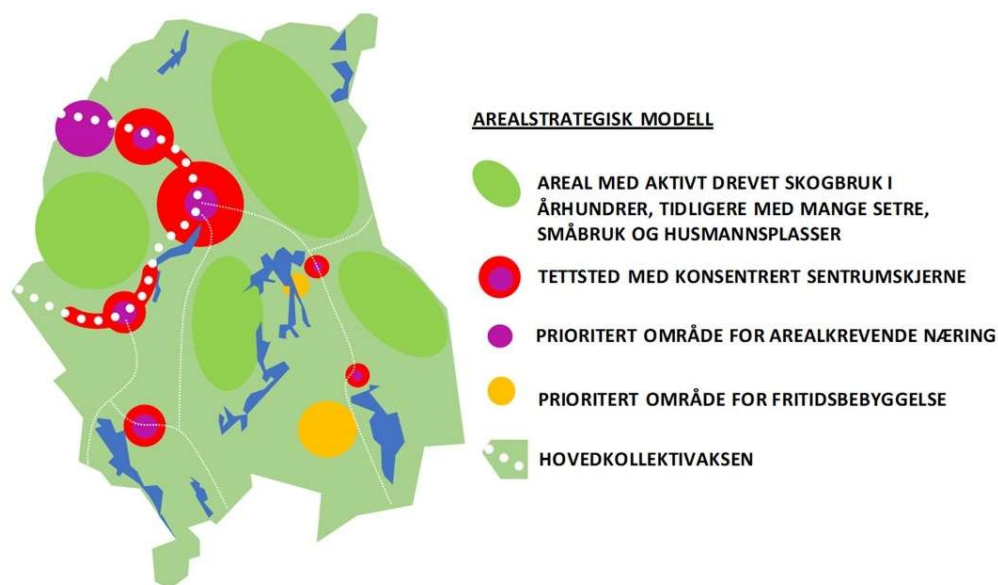
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (desember 2015)

Utbyggingsmønsteret i Osloregionen skal være arealeffektivt. Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte regionen sammen, være effektivt, miljøvennlig, sikre tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. Gjennom plansamarbeid skal det sikres at nasjonale og regionale klima- og miljømål blir oppfylt, herunder at all trafikkvekst skal skje med sykkel, gange og kollektivt. Det skal legges til rette for å håndtere en sterk fremtidig vekst i befolkningen. Byer og tettsteder i regionen skal utvikles med kvalitet og innhold, hvor økonomisk, sosial, fysisk og kulturell utvikling sees i sammenheng.

Kommuneplan for Aurskog-Høland kommune – samfunnsdel 2024-2036

Aurskog-Høland har som mål å være en moderne, framtidsrettet og attraktiv kommune som tar vare på natur- og kulturarv, og sikrer innbyggerne et likeverdig og godt offentlig tjenestetilbud av høy kvalitet. Kommunen ligger i en region med sterk vekst. Det er rundt 18 000 innbyggere i Aurskog-Høland kommune, der flesteparten bor på Bjørkelangen og Aursmoen. Kommunen har i årene 2002-2022 hatt en gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på 1,33% som er høyere enn landsgjennomsnittet. Befolkningsprognoser mot 2050 viser en forventet befolkningsvekst på 19,8%. Det er størst vekst i gruppen eldre, særlig i aldersgruppen over 80 år. Ett av kommunens satsningsområder er «levende og vitale lokalsamfunn med et mangfoldig næringsliv», som stiller krav til at tettstedene oppleves som vitale, og skal sørge for kort avstand til arbeid, servicetilbud og tjenester man trenger gjennom livet.

Arealstrategisk modell viser blant annet at Aursmoen skal være tettsted med konsentrert sentrumsjerne. Hovedkollektivaksen går gjennom Aursmoen.



Arealstrategikart fra samfunnsdelen.

Kommuneplan for Aurskog-Høland kommune – arealdel 2018-2028

I kommuneplanens arealdel er det angitt at 80% av veksten i Aurskog-Høland skal fordeles langs kollektivaksen Aursmoen-Bjørkelangen-Løken. Det legges opp til fortetting i sentrum av kommunens lokalsamfunn, spesielt på Aursmoen og Bjørkelangen, i tråd med tidligere vedtatte kommunedelplaner og sentrumsplaner. I kommuneplanens arealdel er områdereguleringen for Aursmoen sentrum (2014) gjeldende for området. Planen sikrer mulighet for sentrumsutvikling i form av tjenestetilbud og oppføring av kvartals-/ sentrumsbebyggelse for leiligheter og forretning/servicetilbud, mv på gateplan.

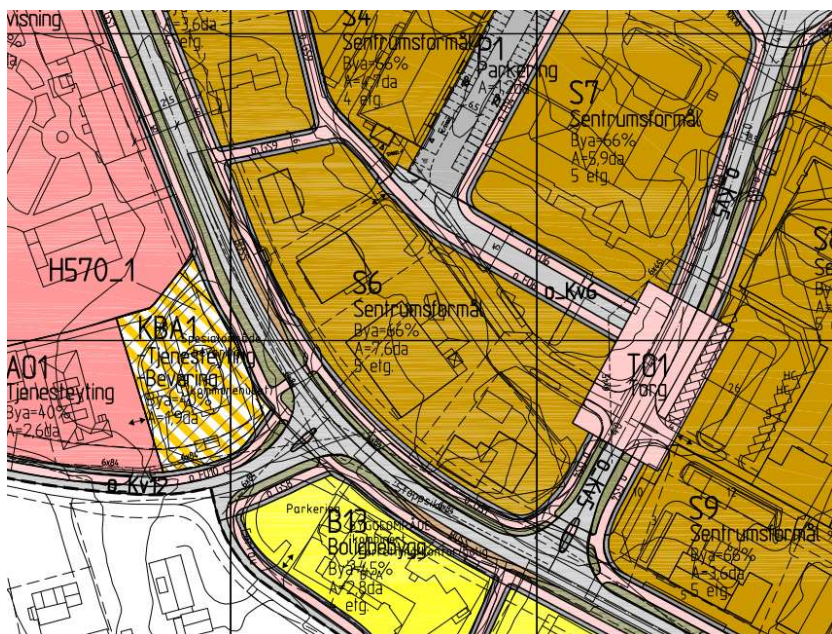
Kommunedelplan for klima i Aurskog-Høland kommune 2018-2030

Kommunedelplanen for klima er en overordnet strategiplan som understreker mål og tiltak knyttet til å redusere klimagassutslipp og tilpasse seg klimaendringene. Klimaarbeidet er definert i sju satsingsområder, blant annet planlegging og klimatilpasning. Kommunen ønsker å utvikle et lavutslippssamfunn gjennom god planlegging, og være forberedt på å håndtere uforutsette og uønskede hendelser som følge av klimaendringene. Det er utarbeidet en handlingsplan der det blant annet er fokus på å planlegge arealbruk slik at transportbehovet reduseres, samt å gjøre det enklere å velge miljøvennlig transport og begrense antall parkeringsplasser i arealplaner.

3.3 Gjeldende reguleringsplaner

Områderegulering for Aursmoen sentrum, vedtatt 17.03.2014

Planområdet omfattes av gjeldende områderegulering for Aursmoen sentrum. Som det fremgår av utsnitt av områdereguleringen, utgjør planområdet nordre del av felt S6 regulert til sentrumsformål. Her tillates forretning, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, bevertning og hotell/overnatting. Planområdet omfatter også tiliggende samferdselsanlegg langs del av kjørevei Kv1 (Aurveien) og Kv6 (Aurstubben) inkludert gang- og sykkelvei, fortau, kollektivholdeplass og annen veggrunn.



Utsnitt av områderegeringsplanen for Aursmoen sentrum med planavgrensningen angitt.

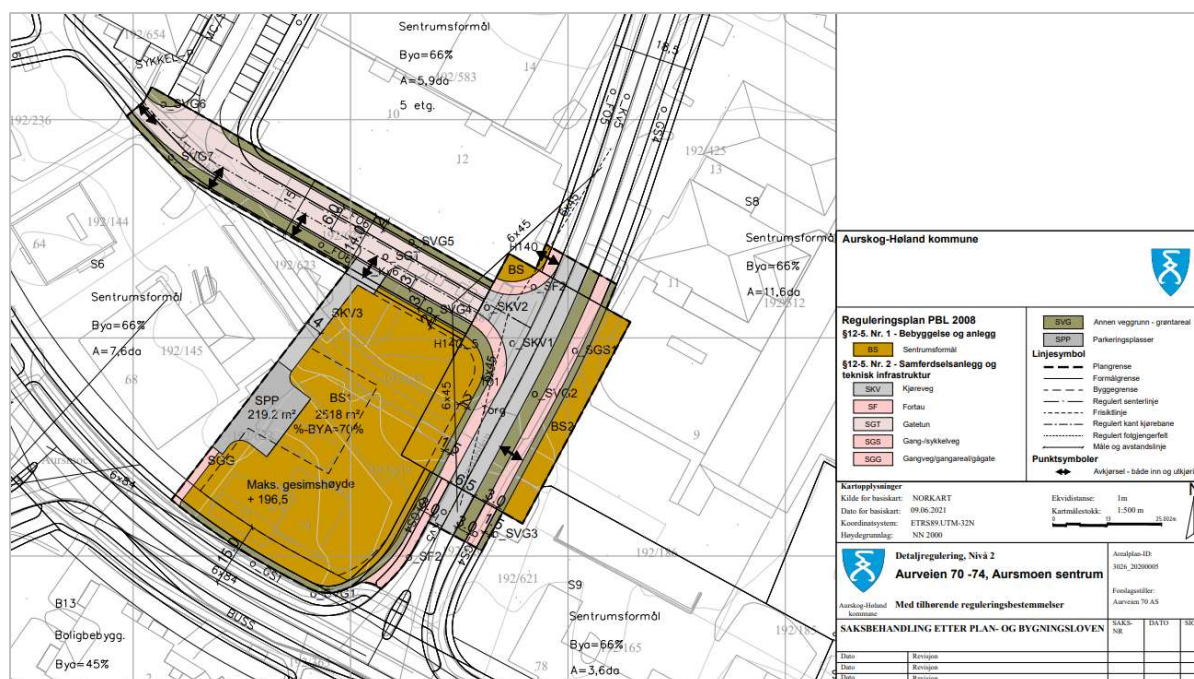
Følgende føringer fra områderegeringen gjelder for planområdet:

- Byggegrense mot fv. 239 er 15 m fra senterlinje vei. Byggegrense langs Kv6 (Aurstubben) kan settes 2 m fra formålsgrense.
- Regulert grad av utnyttning for felt S6 er %BYA = 66%. Det er angitt at parkering under terreng/i kjeller ikke skal medregnes i BYA.
- Bebyggelsen tillates oppført i 4 etasjer, der enkeltbygg/deler av bygg kan oppføres i 5 etasjer.
- Ved søknad om nye tiltak innen område S1-S10 skal første og andre etasje beholdes sentrumsformål med unntak av bolig. Boliger kan tillates i første og andre etasje dersom de bygges med en innvendig takhøyde slik at de på et senere tidspunkt kan konverteres til andre formål. Det skal legges vekt på at utforming av fasader mot gate skal være åpne og publikumsrettet.
- Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er 20 m² per bolig. Ved planlegging av nye og fortetting av eksisterende boligområder skal alle boliger sikres nærlekeplass på minimum 300 m² per 50 boenheter innen gangavstand på maksimalt 200 m. Utendørs grøntområder og private uteplasser i form av terrasser/balkong større enn 5 m² tillates medregnet i uteoppholdsarealet.
- Ved brukstillatelse er det knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av Kv5 og Kv6 t.o.m. To1 med tilliggende fortau/gang- og sykkelvei, samt GS9. (Med unntak av GS9 er det meste av rekkefølgekravene gjennomført ved utbygging av Aurkvartalet i søndre del av felt S6)
- Ved utarbeidelse av detaljreguleringer er det åpnet for avvik fra områdeplanen. Avvik skal begrunnes og kommunen skal vurdere dette opp mot helheten i områdeplanen.
- Parkeringskrav:

Formål	Omfang/enhet	Minimum antall p-plasser per enhet	Merknad
Konsentrert boligbebyggelse	1-2-roms leilighet	1,5	1 p-plass som garasje + 1 p-plass for sykkel
	3-5-roms leilighet	2	1 p-plass som garasje + 1 p-plass for sykkel
Dagligvarehandel	100 m ² BRA	3	1 p-plass for sykkel per 50 m ² forretningsareal
Annen detaljhandel	100 m ² BRA	2	1 p-plass for sykkel per 50 m ² forretningsareal
Kontor	100 m ² BRA	2	Sykkelparkering for 10% av de ansatte

Detaljreguleringsplan for Aurveien 70-74 (vedtatt 2021)

Aurveien 70-74 ligger rett øst for planområdet og inngikk i del av felt S6 i områdereguleringsplanen. Detaljreguleringsplan for området ble vedtatt 20.09.2021.



Detaljreguleringsplan for Aurveien 70-74.

Detaljreguleringen samsvarer i stor grad med intensjoner og formål med områdereguleringen for Aursmoen sentrum. Avvik fra områdereguleringen omfatter:

- Krav om samlet detaljregulering for felt S6.
- Torg TO1 er omregulert til en gjennomgående gate med fortau langs utbyggingstomta og gang- og sykkelvei mot Aurskog senter.
- Kv6 (Aurstubben) er regulert til offentlig gatetun, og kan benyttes som erstatning for tidligere regulert torg (T01)
- Det er foretatt mindre justeringer av utforming av tilleggende trafikkareal og formålsgrenser.
- Det er gitt avvik fra krav til næringslokaler i 2. etasje og mot gårdsrom i 1. etasje. Planen åpner for boliger i alle etasjeplan, samtidig som næringslokaler skal søkes innpasset på gateplan mot Aurveien og Aurstubben.

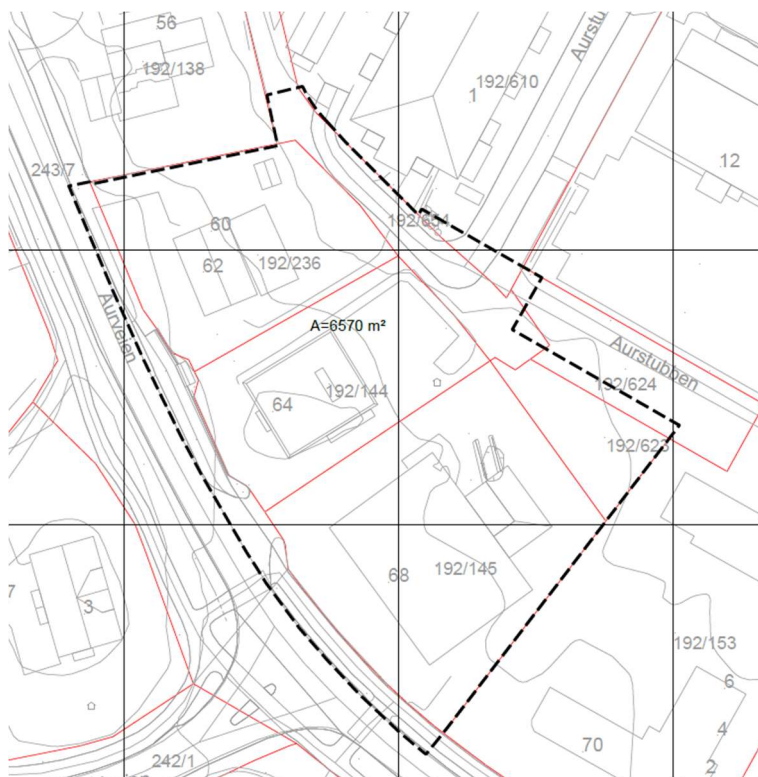
- Parkeringskrav er redusert til maks 1,2 p-plass per bolig inkludert gjesteplasser, samtidig som det åpnes for differensiering av parkeringskravet ift. type/størrelse på leilighetene.
- Det er åpnet for avvik fra høydebegrensninger i områdereguleringen. Det tillates byggehøyde inntil 6 etasjer, hvor øvre etasje ligger tilbaketrukket.
- Utnyttelse økt fra BYA = 66% til BYA = 70%.

Kommunen åpnet for avvik fra T-1442 ved etablering av boliger i sentrum og bruk av avbøtende skjermingstiltak for støyutsatte leiligheter. Dette begrunnes med at utviklingstomtene i sentrum er støyutsatt, samtidig som det er en overordnet strategi og målsetting med økt boligfortetting i sentrum. For å sikre at alle boligene får tilfredsstillende støynivå er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav til avbøtende tiltak, herunder støyvinduer, innglasset balkong, solavskjerming og balansert ventilasjon. Innglassing av hele eller deler av balkonger er lagt til grunn som tiltak for avskjerming av privat balkonger og bakenforliggende oppholdsareal som vender mot Aurveien og Senterveien.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Illustrasjon – eksisterende og fremtidig situasjon

4.1.1 Illustrasjon eksisterende situasjon, (oppdatert etter off. ettersyn – avgrensning i nord)



4.1.2 Illustrasjon fremtidig situasjon, (oppdatert etter off. ettersyn – avgrensning i nord)



4.2 Hovedgrep

Utarbeidet detaljregulering for Aurveien 60-68 tilrettelegger for en transformasjon av bebygde tomter og for oppføring av tre leilighetsbygg (bygg C, D og E) i inntil 6 etasjer. Leilighetsbyggene plasseres over en sammenhengende førsteetasje hvor det foreslås næringslokaler, parkerings- og bodareal. Leilighetsbyggene vil bygge videre på og danne et helhetlig kvartal med Aurkvartalet. I gårdsrommet mellom leilighetsbyggene dannes et felles og avskjermet uteoppholdsareal på lokk over førsteetasjen. Foreløpige skisser viser totalt 106 leiligheter i varierende størrelse fra 2- til 4-romsleiligheter. Leilighetsbyggene er skissert med svalganger mot nordøst.

Næringslokalene i 1. etasje henvender seg mot Aurveien og Aurstubben, og skal ha åpne og aktive fasader med innganger fra gateløp. Det skal tilrettelegges for benker og beplantning langs næringslokalene, som bidrar til et attraktivt og aktivt gatemiljø.

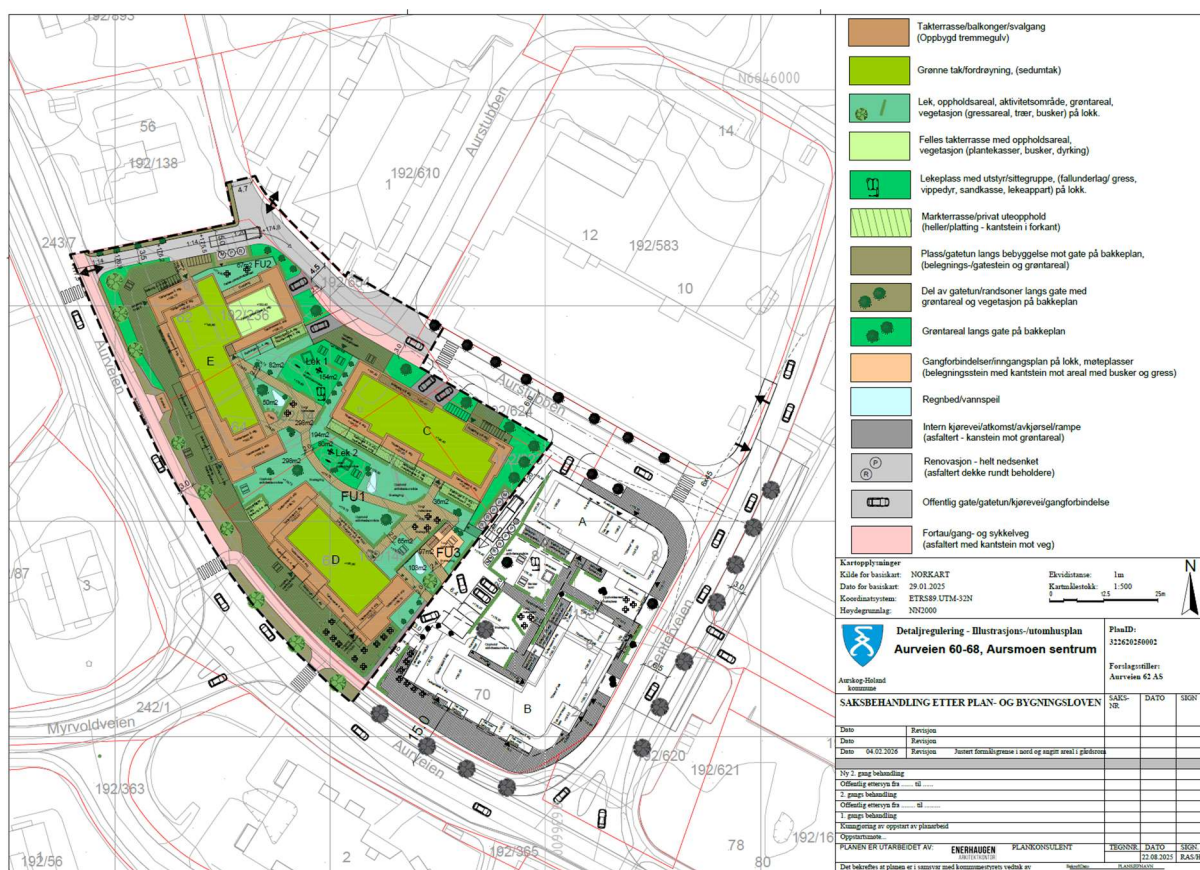
I tråd med gjeldende regulering foreslås all parkering for beboere og besøkende under terreng/bebyggelse, og med innkjøringer fra Aurstubben. I underetasje foreslås parkeringskjeller for beboere. I tillegg foreslås noen parkeringsplasser for beboere og besøkparkering i 1. etasje i bakkant av næringslokalene.



Oversiktsperspektiv fra sørvest, langs Aurveien. Aurkvartalet del 1 vises i hvitt.



Oversiktsperspektiv fra nordøst. Aurkvartalet del 1 til venstre.



Utomhus-/illustrasjonsplan. (oppdatert etter off. ettersyn – avgrensning i nord og arealstørrelser i gårdsrom)

[illegible]

Reguleringsplan PBL 2008

\$12-5. Nr. 1 - Betyggelse og anlegg

- Sentrumsformål
- Rennvassanlegg

\$12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau
- Gutelun
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivhaleplass

Linjesymbol

- Plangrense
- Fornjengrense
- Regulert høyde
- Bygggrense
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Aufjengel - både inn og utkjøring

Kartoppråinger

Kilde for basiskart: NORKART
 Dato for basiskart: 29.01.2015
 Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
 Høydeprosjekt: NSR2000

Detalregulering, nivå 2
Aurveien 60-68, Aursmoen sentrum

Med tilhørende bestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Saks nr.	Dato	Utført
1	02.02.2018	Kartong
2	14.02.2018	Kartong
3	14.02.2018	Kartong
4	14.02.2018	Kartong
5	14.02.2018	Kartong
6	14.02.2018	Kartong
7	14.02.2018	Kartong
8	14.02.2018	Kartong
9	14.02.2018	Kartong
10	14.02.2018	Kartong
11	14.02.2018	Kartong
12	14.02.2018	Kartong
13	14.02.2018	Kartong
14	14.02.2018	Kartong
15	14.02.2018	Kartong
16	14.02.2018	Kartong
17	14.02.2018	Kartong
18	14.02.2018	Kartong
19	14.02.2018	Kartong
20	14.02.2018	Kartong
21	14.02.2018	Kartong
22	14.02.2018	Kartong
23	14.02.2018	Kartong
24	14.02.2018	Kartong
25	14.02.2018	Kartong
26	14.02.2018	Kartong
27	14.02.2018	Kartong
28	14.02.2018	Kartong
29	14.02.2018	Kartong
30	14.02.2018	Kartong
31	14.02.2018	Kartong
32	14.02.2018	Kartong
33	14.02.2018	Kartong
34	14.02.2018	Kartong
35	14.02.2018	Kartong
36	14.02.2018	Kartong
37	14.02.2018	Kartong
38	14.02.2018	Kartong
39	14.02.2018	Kartong
40	14.02.2018	Kartong
41	14.02.2018	Kartong
42	14.02.2018	Kartong
43	14.02.2018	Kartong
44	14.02.2018	Kartong
45	14.02.2018	Kartong
46	14.02.2018	Kartong
47	14.02.2018	Kartong
48	14.02.2018	Kartong
49	14.02.2018	Kartong
50	14.02.2018	Kartong
51	14.02.2018	Kartong
52	14.02.2018	Kartong
53	14.02.2018	Kartong
54	14.02.2018	Kartong
55	14.02.2018	Kartong
56	14.02.2018	Kartong
57	14.02.2018	Kartong
58	14.02.2018	Kartong
59	14.02.2018	Kartong
60	14.02.2018	Kartong
61	14.02.2018	Kartong
62	14.02.2018	Kartong
63	14.02.2018	Kartong
64	14.02.2018	Kartong
65	14.02.2018	Kartong
66	14.02.2018	Kartong
67	14.02.2018	Kartong
68	14.02.2018	Kartong
69	14.02.2018	Kartong
70	14.02.2018	Kartong
71	14.02.2018	Kartong
72	14.02.2018	Kartong
73	14.02.2018	Kartong
74	14.02.2018	Kartong
75	14.02.2018	Kartong
76	14.02.2018	Kartong
77	14.02.2018	Kartong
78	14.02.2018	Kartong
79	14.02.2018	Kartong
80	14.02.2018	Kartong
81	14.02.2018	Kartong
82	14.02.2018	Kartong
83	14.02.2018	Kartong
84	14.02.2018	Kartong
85	14.02.2018	Kartong
86	14.02.2018	Kartong
87	14.02.2018	Kartong
88	14.02.2018	Kartong
89	14.02.2018	

19

Tabellen viser arealformål og størrelser.

Arealformål – nivå 1, under terreng	Areal (m²)
Bebyggelse og anlegg:	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (parkeringsanlegg/boliger)	4 958 m ²
Arealformål – nivå 2, over terreng:	Areal (m²)
Bebyggelse og anlegg:	
Sentrumsformål, felt BS2	4 903 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
Fortau	232 m ²
Gatetun	615 m ²
Gang-/sykkelveg	137 m ²
Annen veggrunn – grøntareal	615 m ²
Kollektivholdeplass	13 m ²
Planområde nivå 2 utgjør et samlet areal på:	6 570 m ²

4.4 Grad av utnytting

Tillatt grad av utnytting for felt BS2 reguleres til %BYA = 70%, i likhet med vedtatt detaljregulering for Aurveien 70-74.

Kun areal regulert til sentrumsformål (felt BS2) medregnes i tomtearealet ved beregning av BYA, dvs. 4 903 m². Ved beregning av %BYA er fotavtrykk av bygg C-E inkludert balkonger medtatt i beregningen. Tilsvarende er del av næringsareal under lokk i 1. etasje medregnet. Areal avsatt til renovasjonsløsning og utvendig sykkelparkering er også medtatt i beregning av %BYA. I samsvar med overordnet plan er det i bestemmelsene angitt at parkeringsanlegg, boder o.l. under bebyggelse og uteoppholdsareal ikke skal medregnes i BYA.

Som det fremgår av tabellen utgjør %BYA for skissert utbygging 64,6%. Skissert utbygging ligger dermed godt innenfor regulert grad av utnytting på maksimalt %BYA = 70%, samtidig som det ligger innenfor maksimal grad av utnytting i områdereguleringen som er på %BYA = 66%.

Felt/bebyggelse	Fotavtrykk bebyggelse (m²)	Tomteareal felt BS2 (m²)	%BYA
Felt BS2		4903	
Bygg C	706		
Bygg D	664		
Bygg E	1018		
Næring 1. etg under lokk	641		
Utvendig sykkelparkering	100		
Renovasjon	36		
Sum	3165	4903	64,6%

4.5 Bebyggelsens plassering, høyder og utforming

4.5.1 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankart. Bebyggelsen henvender seg mot Aurveien og Aurstubben, og danner et kvartal med uteoppholdsreal mellom byggene. Byggegrense på 15 m fra senterlinje av fv. 1469 er videreført fra områdereguleringen. Balkonger og tak over innganger kan krage ut utenfor byggegrenser og regulerte høydelinjer, men maksimalt 1,0 meter utenfor byggegrense mot fv. 1469.

Mindre frittstående anlegg/installasjoner, overbygd sykkelparkering, renovasjonsanlegg, nettstasjon, trapper o.l. tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men ikke nærmere enn 0,5 meter fra formålsgrense mot kommunale veier og 2,0 meter fra formålsgrense mot fv. 1469.

4.5.2 Tillatte høyder

Planforslaget åpner for bebyggelse i opptil 6 etasjer over terreng, samt en kjelleretasje under terreng. Maks tillatt gesimshøyde er +196,5 for bygg D og E, og +195,5 for bygg C. Regulerte maksimale høyder er angitt på plankart.

Bebyggelsen skal avtrappes, som sikres gjennom «linjer for regulerte høyder» på plankart med angitt maksimal gesims. Samtidig sikrer bestemmelsene at øvre etasjeplan skal være tilbaketrukket minimum 1,5 meter fra hovedfasade mot gate, med unntak av heis/trapperom, rømningstrapp og tak med søyler over svalgang.

Bygg E kan oppføres i 6 etasjer langs Aurveien, mens volumet mot Aurstubben skal trappes ned til 4 og 5 etasjer, hvor deler av takflaten er skissert som felles takterrasse.

Påkrevde takoppbygg for trapp-/heishus, tekniske installasjoner mv. tillates oppført 1,5 meter over regulert maksimal gesimshøyde, men samlet areal skal ikke utgjøre mer enn 10% av takflaten for det enkelte bygg. For å sikre tilgang til takflater åpnes det for oppføring av ett trapperom/rømningstrapp per bygg med høyde 3,0 meter over maksimal regulert gesims.

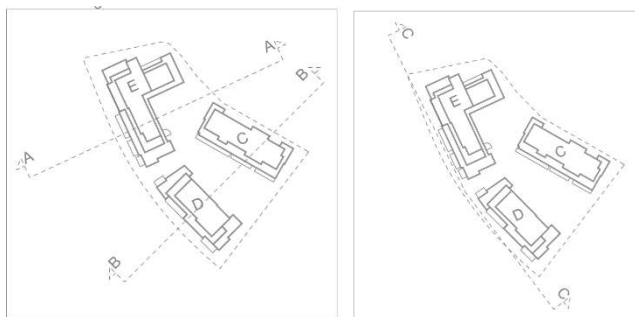
Mindre frittliggende byggverk/anlegg tillates med maksimal byggehøyde på 3,5 meter.



Oppriss langs Aurveien, C-C. Se vedlegg 5C for snitt og oppriss i målestokk.



Tverrsnitt.



Snittanvisning.

4.5.3 Utforming av bebyggelsen

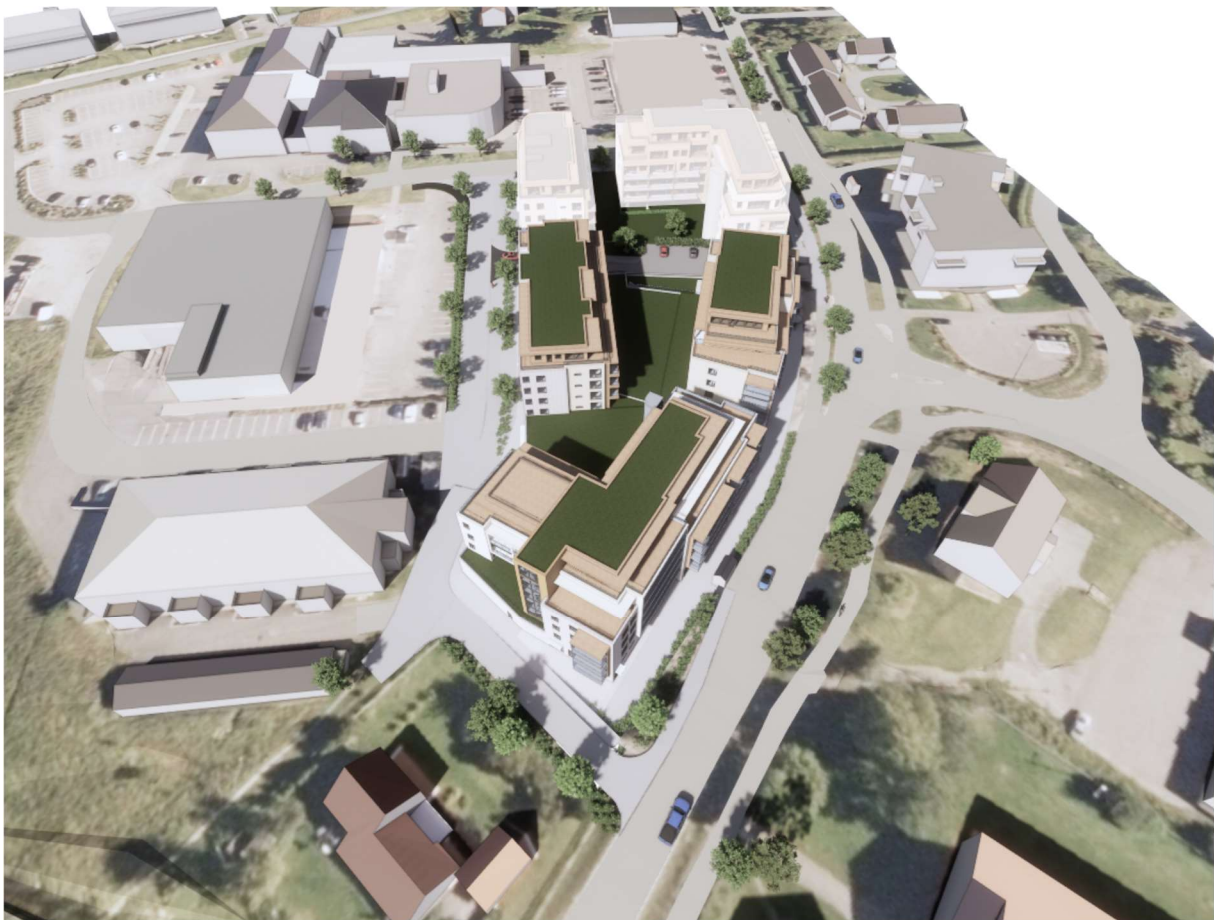
Bebyggelsen utformes som kvartalsstruktur i sammenheng med Aurkvartalet. Bebyggelsen skal ha flate eller svakt skrånende tak, og orientere seg mot tilliggende gater. Det stilles krav til at bebyggelsen skal gis en god utforming og materialbehandling som sikrer harmonisk og god utførelse med hensyn på arkitektonisk uttrykk, materialvalg, bygningsdetaljer og fargesetting. Sammenhengende større fasader skal gis en variert karakter ved bruk av fasademateriale, -elementer og/eller farger. Lukkede fasader mot gate tillates ikke. Takflater kan utformes som grønne tak, mens inntrukne etasjeplan tillates utformet og benyttet som private og felles takterrasser.

Ved utforming av bebyggelse og leilighetsplan skal det sikres at boenhetene og privat uteoppholdsareal får gode lys- og solforhold, samt utsyn mot felles uteoppholdsareal eller omgivelsene. Leilighetene skal søkes utformet som gjennomgående eller henvendt mot to sider, og skal ha tilgang til privat uteplass på terreng, balkong eller takterrasse. Balkonger kan gis en varierende utforming og størrelse, men det skal benyttes et enhetlig system for rekkverk og innglassing.

Utforming av næringslokalene mot gate skal være åpne og publikumsrettet. Lokalene skal ha direkte inngang fra bakkeplan, og det skal vektlegges attraktive utstillingsvinduer og utadvendte fasader.



Perspektiv fra vest viser avtrapping av bebyggelsen. De inntrukne etasjene benyttes som private takterrasser.



Oversiktperspektiv viser at planlagt utvikling av Aurveien 60-68 danner et helhetlig kvartal med Aurkvartalet. I midten av bebyggelsen etableres et sammenhengende felles uteoppholdsareal.



Perspektiv fra Aurstubben mot bygg C. Bebyggelsen er foreslått svalganger mot nordøst.

4.6 Antall boenheter og leilighetsfordeling

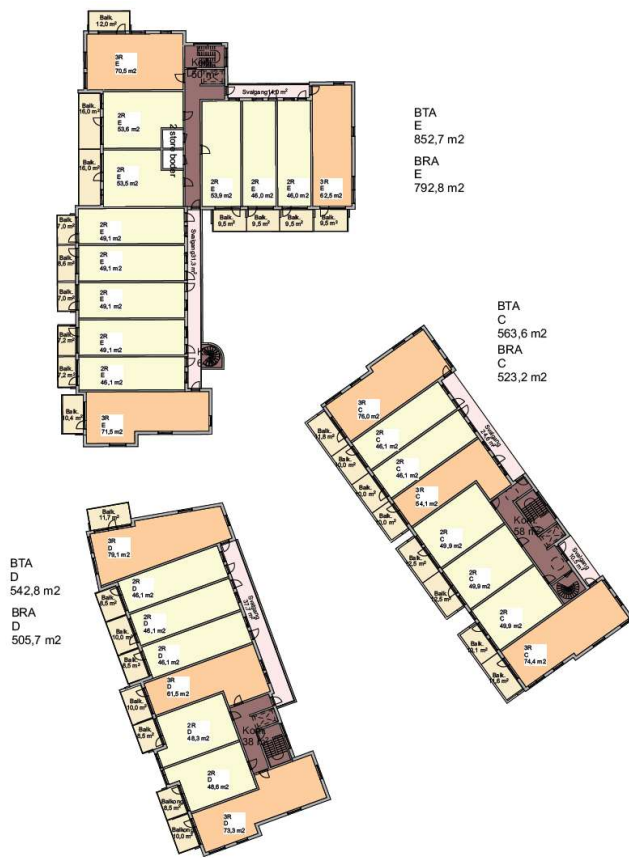
Skisseprosjektet som ligger til grunn for detaljreguleringen viser at det kan innpasses ca. 106 leiligheter fordelt på de tre bygningene. I bygg C er det skissert 34 leiligheter, i bygg D er det skissert 29 og i bygg E er det skissert 43 leiligheter.

Foreløpig utforming av planløsning for de ulike bygningene åpner for en variert leilighetssammensetning og leilighetstyper når det gjelder størrelse og utforming. Dette gir et mangfoldig botilbud og vil kunne bidra til en variert befolkningssammensetning. Tabellen under viser foreløpig leilighetssammensetningen og prosentvis fordeling ved skissert utbygging. Mer detaljert oversikt av skissert leilighetsfordeling og parkeringskrav ved illustrert utbygging følger av vedlegg 6A. Plantegninger for alle etasjer i skissert prosjekt er vedlagt planforslaget, vedlegg 6C.

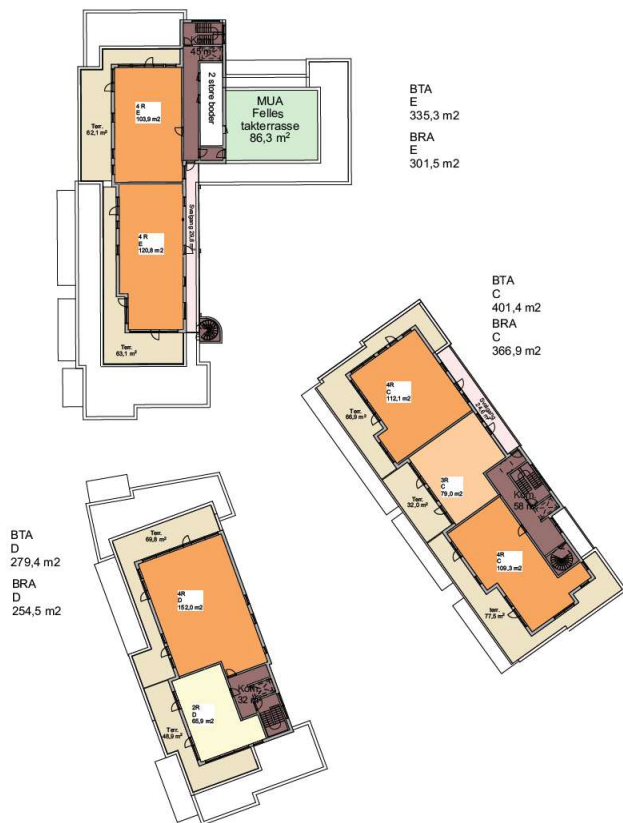
Leilighetstype	Leilighetsstørrelse	Antall	Prosent
2-roms	46-66 m ²	63	59,4 %
3-roms	63-85 m ²	33	31,1 %
4-roms	104-152 m ²	10	9,4 %

Tegnforklaring for plantegninger

 Leiligheter 2R	 inngang/kommunikasjon	 Næring
 Leiligheter 3R	 svalgang/kommunikasjon	 Bodareal
 Leiligheter 4R	 Balkong/terrasser	 Teknisk rom



Plantegning for 3. og 4. etasje.



Plantegning 6. etasje.

4.7 Uteoppholdsarealer

4.7.1 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per bolig er 20 m², som er i samsvar med overordnet plan. For illustrert prosjekt med 106 leiligheter tilsvarer dette et samlet krav til MUA på 2 120 m². Areal opparbeidet til felles lek og aktivitet, møteplasser, interne gangforbindelser, grøntanlegg, grønne randsoner og private terrasser/balkonger større enn 5 m² tillates medregnet i uteoppholdsarealer.

Felles uteoppholdsareal (FU1-FU4 og FT på illustrasjonen under) utgjør totalt 1 609 m², hvorav 86 m² er felles takterrasse på bygg E. Dette tilsvarer 15,2 m² felles uteoppholdsareal per leilighet. Annet tilgjengelig felles uteoppholdsareal mot Aurveien og Aurstubben (GT1-GT3), totalt ca. 1 108 m², inngår også i hovedsak innenfor felt BS2, men er ikke medregnet i MUA da arealene vil være støyutsatt, særlig GT1.

I tillegg til felles uteoppholdsareal vil alle boenheter ha privat uteoppholdsareal i form av balkong, takterrasse eller markterrasse, som er på minimum 7 m² per leilighet. Samlet privat uteoppholdsareal for skissert bebyggelse utgjør 1 835 m², tilsvarende 17,3 m² per bolig.

Dette betyr at tilgang på felles og privat uteoppholdsareal vil ligge over kravet til MUA for skissert bebyggelse. Samlet felles og privat uteoppholdsareal vil variere fra 22-31 m² for boliger med balkong, 25-39 m² for boliger med markterrasse og 60-116 m² for bolig med stor privat takterrasse.

For nærmere redegjørelse/oversikt knyttet til beregninger av MUA for skissert utvikling vises det til vedlegg 7B.



Illustrasjon av arealer ved beregning av MUA. Følger også som vedlegg 7A. (Oppdatert etter off. ettersyn – avgrensning i nord)

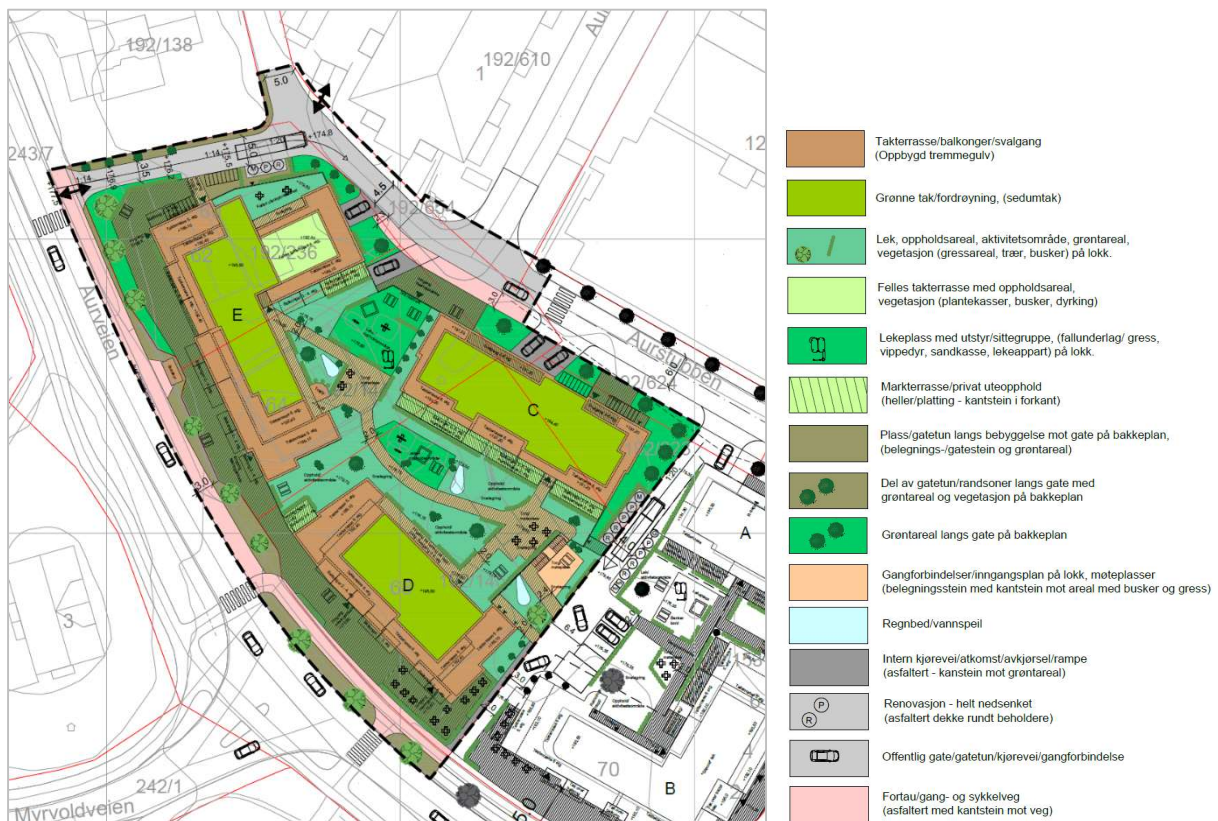
4.7.2 Utforming av uteoppholdsareal

I gårdsrommet mellom leilighetsbyggene etableres et felles uteoppholdsareal på lokk over førsteetasjen. Her skal det etableres varierte og avskjermede møteplasser, torg, oppholdsareal, lekeplasser og aktivitetsområder til bruk for alle aldersgrupper. Torg og møteplasser skal utstyres med sittegrupper og kombineres med anleggelse av bærbusker, frukthager, lek-/aktivitetsområder, grøntområder mv. Oppholdsareal og møteplasser skal oppdeles og avskjermes med bruk av beplantning, varierende dekker o.l. Adkomst til felles uteoppholdsareal vil være direkte fra boligbebyggelsens inngangsparti, samt via trapp fra gangforbindelse på bakkeplan i sørøst.

Uteoppholdsarealet vil få tilfredsstillende sol- og lysforhold, ligge avskjermet fra trafikk og innenfor anbefalte grenseverdier for støy (< 55dB). Det stilles krav til at felles uteoppholdsareal, grøntområder, randsoner mot naboeiendommer, gater og andre ubebygde arealer skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte når det gjelder dekker, materialbruk, beplantning og møblering. Bestemmelsene sikrer at leke- og uteoppholdsareal, gangforbindelser, grønnstruktur mv. skal ferdigstilles før bebyggelse tas i bruk. Alternativt senest påfølgende sesong dersom boligene tas i bruk om vinteren.

Utearealer mot Aurveien og Aurstubben vil også kunne bli hyggelige uteoppholdsareal og møteplasser for fremtidig beboere, selv om disse til tider vil være noe støyutsatt. Ubebygde arealer og randsoner mot offentlige gater tillates ikke benyttet til utendørs lagring eller oppbevaring/ installasjoner som er sjenerende for naboer og omgivelsene.

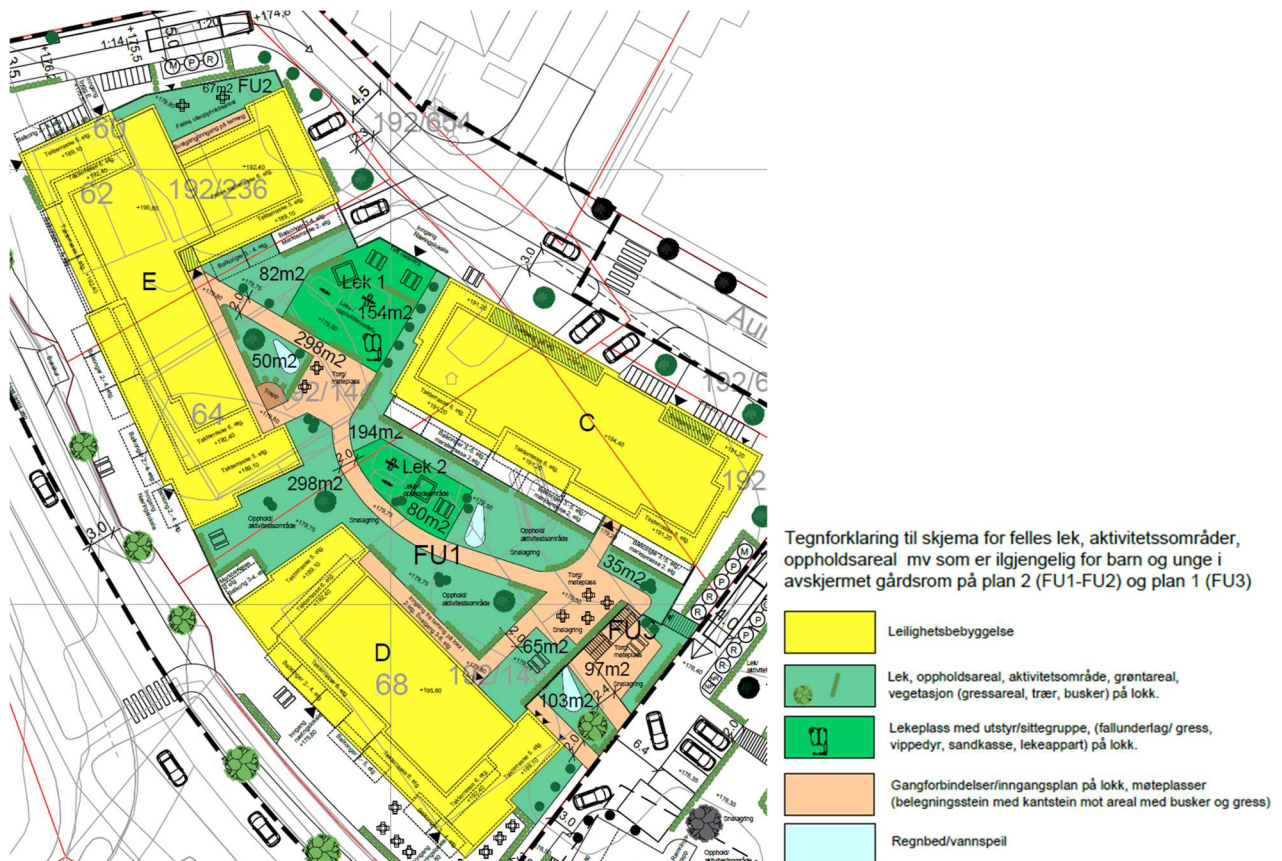
Alle leilighetene skal i tillegg ha privat uteoppholdsareal på balkong, takterrasse eller markterrasse. Privat uteoppholdsareal henvendes mot sør, sørvest eller sørøst, og har dermed gode solforhold gjennom det meste av dagen.



Utomhusplan. Følger som vedlegg 4A. (Oppdatert etter off. ettersyn – avgrensning i nord og arealstørrelser i gårdsrom)

4.7.3 Nærlekeplass/aktivitetsområder

Ved utbygging av området skal det krav til etablering av felles uteoppholdsareal ift. nærlekeplass/aktivitetsområder for de minste barna på minimum 300 m². Nærlekeplass/aktivitetsområdet er i bestemmelsene angitt at kan deles opp i 2-3 soner på minimum 50 m², og skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med egnet utstyr og for fri lek. Lekeplasser og aktivitetsområder skal plasseres slik at de får tilfredsstillende solforhold det meste av sommerhalvåret, og er beskyttet mot trafikk, forurensning, støy og annen helsefare. Det skal også etableres trygge gangforbindelser mellom boligene og fellesareal for lek og opphold.



Illustrasjon av fellesareal for lek, aktiviteter, opphold og møteplasser i avskjermet gårdsrom (FU1-FU3), vedlegg 7AA.

Som det fremgår av utarbeidet illustrasjonsplan (4A og 7AA), vil det i avskjermet gårdsrom mellom bygg C-E etableres areal for lekeplasser, aktivitetsområder, grøntanlegg, gangareal, torg, mv som alle kan benyttes for variert lek, aktivitet og opphold for barna i de nye boligene. Samlet tilgjengelig fellesareal for lek, aktiviteter og opphold i avskjermet gårdsrom på plan 2 (FU1) utgjør 1.256 m².

Skisserte areal til etablering av lekeplasser i gårdsrom utgjør samlet 234 m², og omkranses av tiliggende aktivitets- og oppholdsareal på mer enn 700 m², som også er forutsatt benyttet til variert aktivitet og fri lek for barn og unge. Med skissert tilgjengelig lek og aktivitetsareal i avskjermet gårdsrom, anses krav til nærlekeplasser i KPA (min. 300m²) samt gjeldende områderegulering og være ivarettatt på en god måte.

Med skissert oppdeling av utomhusarealene i flere soner vil en i større grad kunne tilrettelegge for fleksibel bruk av arealene, og ivareta behov for alle beboere og brukergrupper i det nye boligkvartalet.

Dersom det skulle vise seg å bli høy andel barn i det nye boligkvartalet vil opparbeidet lekeplass kunne utvides evt. montere flere lekeapparater i tilknytning til lek og aktivitetsområdene.

Tabell 4 Felles uteoppholdsareal på lokk/terreng for BS2 ihht. utomhus/illustrasjonsplan

Fellesareal for lek, aktivitets- og uteoppholdsareal bygg C-E	Plan/etg	Illustrasjonsplan	Areal (m2)	
Felles uteopphold i avskjermet gårdsrom på lokk, for lekplass aktiviteter, frilek, opphold, gangareal/torg	Plan 2	FU1		
Areal for lek for de minste ved mellom bygg E-C- nærlekeplass	PL2/gårdsrom	Lek 1	154	
Areal for lek for de minste ved mellom bygg C - nærlekeplass		Lek 2	80	234
Tilliggende grøntareal ved bygg E for opphold, lek/aktiviteter	50m2 + 82 m2		132	
Tilliggende grøntareal ved bygg C for opphold, lek/aktiviteter			194	
Tilliggende grøntareal ved bygg E-D for opphold, lek/aktiviteter			298	
Tilliggende grøntareal ved bygg C-D for opphold, lek/aktiviteter	35m2 + 65 m2		100	724
Opphold/torg, sosiale møteplasser, gangareal			298	298
Sum fellesareal/aktivitetstområder lek i avskjermet gårdsrom				1256
Felles for lek/uteopphold på lokk mot nord, bygg E		FU2	67	67
Felles uteopphold på lokk, inkl gangareal/torg, lek	Plan 1	FU3		
Tilliggende grøntareal ved bygg C-D, oppholdsareal	del av FU3		103	
Opphold/torg, sosiale møteplasser, gangareal	del av FU3		97	200
Sum				1523

Antakelig vil andel eldre og beboere uten barn være størst for disse boligene. Torg og grønne oppholdsareal i gårdsrom på plan 1 og 2, med fleksible bruksmuligheter og sittegrupper, vil da kunne bli viktige sosiale møteplasser for voksne og eldre beboere i området.

Fra området er det ellers kort gangavstand til skole og idrettsplass på motsatt side av Aurveien, som vil dekke funksjon for lek og idrett for de eldre barna.

Redegjørelse og tabelloversikt ift lek og oppholdsareal i gårdsrom fremgår også av vedlegg 7B.

4.8 Bomiljø og bokvalitet

Planforslaget og skisseprosjektet legger til rette for en åpen kvartalsstruktur med leiligheter i varierende størrelser, god tilgang til varierte og grønne felles uteoppholdsareal, samt romslige private utearealer. Flesteparten av leilighetene vil være gjennomgående eller ensidig mot stille side. Noen få leiligheter vil være ensidig mot Aurveien. Med foreslått orientering og utforming av leilighetsplaner, vil de fleste boligene få gode lys- og solforhold det meste av dagen. Alle boenhetene vil få privat og romslig balkong/terrasse som er vendt mot sørvest. I tillegg skapes avskjermede felles uteoppholdsarealer som tilrettelegges for ulik lek, aktivitet og opphold.

4.9 Næringslokaler og gateliv

I førsteetasje er det skissert 1 292 m² næringslokaler. Det er skissert et større og gjennomgående næringslokale på 1 052 m² og to mindre lokaler på 107 og 133 m². I tillegg er det skissert 201 m² lagerarealer og 10 parkeringsplasser for næringslokalene i eget p-anlegg med egen innkjøring.

Næringslokaler mot gate skal utformes med åpne fasader med utstillingsvinduer og inngang fra gateplan. Lokalene skal bidra til å aktivisere tiliggende gateplan, samt skape nye handels- og servicetilbud og møteplasser i sentrum. Det åpnes for at lokalene kan tilrettelegges for virksomheter med uteservering og åpningstid på kveldstid. I randsonene mellom Aurveien og bebyggelsen, skal det tilrettelegges for benker og beplantning, som bidrar til et attraktivt og aktivt gatemiljø.

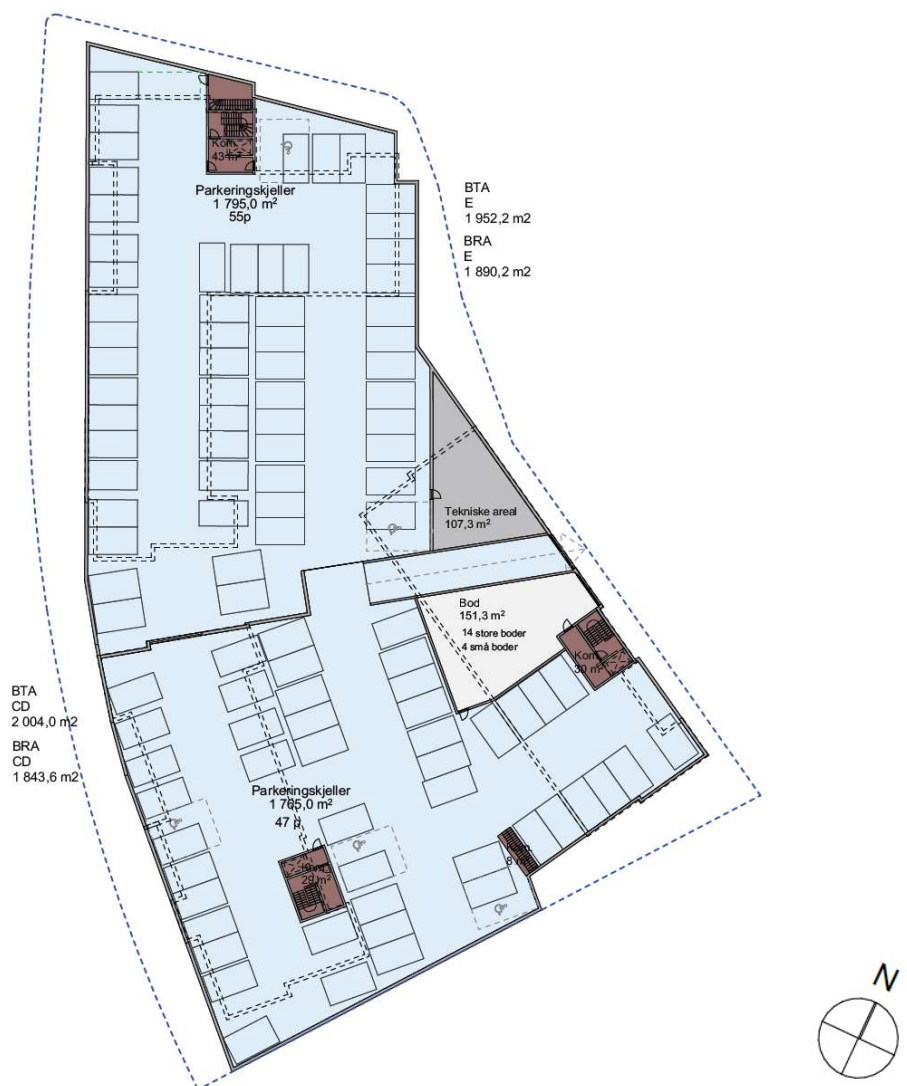
Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal utformes for bevegelseshemmede, og skal ligge nær hovedinngang/heis. Tilsvarende skal minst 50% av p-plassene være tilrettelagt for el-lading. All parkering skal skje i garasjekjellere under terreng/bebyggelse, og alle leiligheter vil få tilgang til parkeringsarealene via heis og trapperom.

Basert på foreløpige leilighetssammensetning og beregning av differensiert parkeringskrav for de ulike leilighetsstørrelsene, tilsvarer det et samlet p-krav på 111 parkeringsplasser for boligene.

Parkeringskrav for næringslokalene utgjør 19,4 p-plasser, og 22,4 p-plasser dersom man regner med lagerdelen av næringslokalene. Krav til p-plasser for lagerdel er i utgangspunktet unødvendig, men er foreløpig tatt med i beregningen. Krav til bolig- og næringsparkering utgjør dermed 133,5 p-plasser, inkludert de 4 p-plassene til lagerdel. Se vedlegg 6A for beregning av parkeringsdekning.

I foreløpig skisseprosjekt er det for boligene skissert 102 p-plasser i kjelleretasje og 23 p-plasser i 1. etasje, samt 10 p-plasser for næringskunder i nordre del av førsteetasjen. Totalt er det skissert 135 parkeringsplasser, hvorav 7 er HC-plasser.

Ved videre detaljprosjektering av parkeringsanleggene må man forutsette at enkelte av p-plassene utgår pga. konstruksjoner og lignende. I den forbindelse er det greit å ha 5 stk. ekstra p-plasser (inkl. plasser for lagerdel) som eventuelt kan tas ut, og likevel ivareta p-kravet.



Plantegning parkeringskjeller i underetasje.

4.10.2 Sykkelparkering

Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn for etablering av sykkelparkering:

- 2,0 sykkel pr leilighet større enn 60 m²
- 1,0 sykkel pr leilighet mindre enn 60 m²
- 8,0 gjesteplasser på terreng for boligene
- 1,0 pr 50 m² næringsareal for annen dagligvare/servicevirksomhet
- 20% av de ansatte for kontor

Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal være overbygd og låsbare. Sykkelparkering skal søkes plassert nært inngangsparti, i garasjeanlegg eller låsbare fellesrom.

I henhold til skissert prosjekt er det krav om totalt 126 parkeringsplasser for sykkel, som det også er skissert i foreløpig prosjekt. Disse er hovedsakelig plassert i 1. etasje, i egne rom som ligger i tilknytning til inngangspartiene til leilighetsbyggene.

4.10.3 Kjøreadkomster

Kjøreadkomster til garasjeanlegg vil være fra Aurstubben. Under bygg C foreslås det etablert adkomst til parkeringsplasser i førsteetasje og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller i underetasje. For skisserte parkeringsplasser for næringslokaler i 1. etasje foreslås en egen innkjøring fra Aurstubben lengre nord på planområdet. Det er også skissert innkjøringsmulighet til lagerarealer i tilknytning til næringslokalene. Figuren under viser skisserte kjøreadkomster.



Kartillustrasjonen viser kjøreadkomster fra Aurstubben til parkeringsanlegg.

4.11 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal utformes iht. kommunal renovasjonsforskrift. Det er forutsatt at det skal benyttes lukket renovasjonsløsning med helt eller delvis nedsenkede avfallsbrønner. Anleggene for avfallshåndtering skal plasseres innenfor felt regulert til renovasjonsanlegg (felt REN), og skal ligge

mot interne gang- og kjøreforbindelser. I vedlegg 7E redegjøres det for dimensjonering av avfallsmengde og forslag til plasseringer av felles renovasjonsløsning, som oppsummeres nedenfor. Inntegnede renovasjonsstasjoner og dimensjonering av avfallsmengde er basert på tilbakemelding fra ROAF i planprosessen, og iht. tilbakemelding 22.08.2025 godkjenner ROAF foreslåtte plasseringer.

Det foreslås renovasjonspunkt i begge ender av planområdet. For bygg C og D foreslås det felles renovasjonsløsning på motsatt side av dagens renovasjonsløsning for Aurkvartalet med innkjøring fra Aurstubben. Dagens løsning med rygging inn fra Aurstubben frem til standplass for tømning av renovasjonsstasjoner videreføres.

I tillegg foreslås felles renovasjonsløsning nord for bygg E, hvor renovasjonsbil kan kjøre inn direkte fra Aurveien og krysse over fortau som har nedsenket kantstein. Bredde på kjørbart gatetun fra Aurveien foreslås regulert til 3,5 meter, mens ved oppstillingsplass reguleres bredden til 5,0 meter. Med foreslått kjøremønster slipper renovasjonsbil å rygge og kan kjøre videre frem til renovasjonsløsning ved bygg C og D. Oppstillingsplassene vil ikke stenge for fremkommelighet for andre kjørende, og myke trafikanter har alternative gangforbindelser som kan benyttes ved tømning av avfallsstasjoner.





Illustrasjon viser godkjent kjøremønster for renovasjonsbil. Følger også av vedlegg 7F. (Skisser er ikke revidert etter offentlig ettersyn, da justert grense i nord ikke medføre endringer i kjøremønster og sporingskurver.)

4.12 Samferdselsanlegg

Utforming av samferdselsanlegg fremgår av plankartet, og er forutsatt lagt til grunn ved videre detaljprosjekt og opparbeidelse.

4.12.1 Gatetun i Aurstubben

I tråd med vedtatt regulering for Aurveien 70-74, foreslås forlengelsen av Aurstubben regulert til offentlig gatetun med kombinert funksjon som kjøreadkomst og gangforbindelser for tiliggende eiendommer.

Gatetun (o_SGT2) foreslås langs bygg E i nord og kobles på Aurveien. Gatetunet sikrer tilkomst til nordre del av felt BS2 og manøvrering for renovasjonsbil, samt kjøreadkomst til garasjebygg på tomt 192/610 og videre nord ved en eventuell utvikling av tiliggende sentrumsområde. Inn- og utkjøring fra/til Aurveien via gatetun o_SGT2 tillates kun for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy, og skal sikres med fysisk sperring og skilting. Andre må kjøre via Aurstubben og Senterveien. Besøkende/kunder til Rema 1000 vil ha kjøreadkomst via Aurstubben, gatetun felt o_SGT1, før de svinger til høyre sør for Rema-bygget og inn på parkeringsplass. Dette er i samsvar med dagens situasjon.

Bestemmelsene sikrer at gatetunet skal opparbeides med høy kvalitet, og gis en enhetlig utforming med hensyn til materialbruk, beplantning, trær, møblering, belysning, avkjørsler m.m. Nye avkjørsler skal etableres med nedsenket kantstein. I gjeldende regulering for Aurkvartalet har intensjonen vært at deler av Aurstubben skal kunne stenges for trafikk og benyttes som torg ved spesielle anledninger.

4.12.2 Gang- og sykkelvei og fortau langs Aurveien

Gang- og sykkelvei langs Aurkvartalet videreføres videre langs planområdet frem til fotgjengerfelt ved krysset Aurveien/Myrvoldveien. Videre nordover anlegges det fortau langs planområdet, som inkluderer holdeplass for buss. Holdeplassen reguleres som holdeplass i vei i tråd med dagens situasjon. Både gang- og sykkelvei og fortau skal etableres med asfaltert bredde på 3,0 meter. Kommunen har gitt tilbakemelding om at det ikke er nødvendig med gang- og sykkelvei på begge sider av fylkesveien, og er positive til foreslått løsning.

4.13 Rekkefølgebestemmelser

4.13.1 Før rammetillatelse

- Redegjørelse for oppdeling og avgrensning i byggetrinn skal angis ved søknad om rammetillatelse for første byggetrinn. Gjelder også oppdeling av opparbeidelse av tilliggende offentlig infrastruktur.
- Planer for plassering og valg av renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunen og renovasjonsetaten i forbindelse med søknad om rammetillatelse.
- Før det gis igangsetting til tiltak skal tekniske plan og dokumentasjon for tilkobling/fremføring av vann- og avløp, krafttilførsel, brannvannsuttak, lokal overvannshåndtering, renovasjonsløsning, gatebelysning og annen teknisk infrastruktur være godkjent. Kommunal VA-norm skal legges til grunn ved dimensjonering av offentlige anlegg.

4.13.2 Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan for fortau og adkomst til gatetun og SGT2.
- Før det gis igangsetting til tiltak skal det dokumenteres sikker fundamentering for å unngå setningsskader på bygg/anlegg.
- Før det gis igangsetting til tiltak skal det fremlegges en støyfaglig vurdering for støyutsatte boliger, samt redegjøres for påkrevde tiltak/oppbygning av konstruksjoner

4.13.3 Før bebyggelse tas i bruk/ferdigattest

- Før boliger kan tas i bruk skal tilliggende offentlige gateløp, gangforbindelser/ fortau og grøntstruktur være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan. Alternativt senest påfølgende sesong dersom boligene tas i bruk om vinteren.
- Før boliger kan tas i bruk skal tilliggende del av felles uteoppholdsareal, nærlekeplass og grøntanlegg være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Alternativt først påfølgende sesong dersom boligene tas i bruk om vinteren.
- Før boligene kan tas i bruk skal driftsklarbefaring, trykkprøving og desinfeksjon vært utført i henhold til kommunens VA-norm, og dokumentasjon skal være sendt til kommunen.
- Før det gis brukstillatelse for boligene skal støyforebyggende tiltak være ferdigstilt.
- Før det gis ferdigattest skal alle felles oppholdsareal for boligene og utomhusanlegg mot gategrunn være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan for hele planområdet.

5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Forhold til overordnede planer og retningslinjer

Planforslaget og foreslått utvikling av Aurveien 60-68 anses å i hovedsak være i samsvar med overordnede planer og føringer om sentrumsutvikling og økt boligutvikling ved fortetting og transformasjon i Aursmoen sentrum. Tilsvarende gjelder nasjonale og regionale føringer om bærekraftig og arealeffektiv tettstedsutvikling og fortetting/utbygging av boliger i sentrale områder med god kollektivdekning. Planområdet ligger sentralt med kort gangavstand til daglige gjøremål som handels- og servicefunksjoner, skoler, barnehage, idrettsplass og aktivitetsområde, samt i umiddelbar nærhet til kollektivholdeplass.

Foreslått utvikling avviker fra områdereguleringen for Aursmoen sentrum på noen områder, deriblant høyder, parkeringsdekning, regulering av samferdselsformål. Dette oppsummeres og drøftes under

5.2 Verneinteresser – kulturminner, kulturmiljø og naturmiljø

Planforslaget medfører ingen konsekvenser for automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner/-miljø av lokal eller regional bevaringsinteresse. Det er ikke påkrevd arkeologisk registrering.

Foreslått utvikling vil ikke medføre konsekvenser for naturverdier- og ressurser eller komme i konflikt med Naturmangfoldloven eller det biologiske mangfoldet, da området ligger i sentrum og i hovedsak omfatter bebygde og asfalterte arealer. Det er ikke registrert noen verdifulle arter eller prioriterte naturverdier, truede eller nær truede arter innenfor planområdet.

5.3 Landskap og fjernvirkning

Planområdet ligger sentralt i Aursmoen sentrum, og foreslått utvikling vil i begrenset grad medføre fjernvirkning i det overordnede landskapet som omkranser Aursmoen. Selv om foreslått bebyggelse på inntil 6 etasjer vil være fremtredende sammenlignet med det meste av dagens bygningsmasse på Aursmoen, vil forslaget ivareta intensjonene i kommuneplanen og områdeplanen om økt fortetting i sentrum. I tillegg vil foreslått utvikling bygge videre på pågående sentrumsutvikling og Aurskartalet som er oppført i inntil 6 etasjer, med næringslokaler i 1. etasje og leiligheter over.

5.4 Sol- og skyggeforhold

Som det fremgår av vedlagte sol- og skyggediagram, vil boligene og tilhørende balkonger og takterrasser få gode lys- og solforhold det meste av dagen, gjennom store deler av året. Felles uteoppholdsareal i gårdsrommet vil få noe mer varierende solforhold, da bygg D og E vil gi skygge i gårdsrommet med sin orientering mot sørvest. Store deler av gårdsrommet vil derimot få gode solforhold tidlig og midt på dagen gjennom store deler av året.

Foreslått utforming vil i noen grad påvirke solforhold for nabotomter i nord og nordøst. Det gjelder hovedsakelig deler av utearealene og ikke selve bebyggelsen. Påvirkning på solforholdene vil stort sett være begrenset til vinterhalvåret.

Bebyggelsen vil til en viss grad påvirke solforhold for de nederste leilighetene i den østre blokken i Aurskartalet del 1, men dette er begrenset til kveldstid. Ved vårjevndøgn vil balkongene i de nederste leilighetene få skygge ca. kl. 17.30 (sola går ned kl. 18.00). Ved 1. mai vil skyggen komme ca. 18.00 til den nordligste balkongen, og ca. 18.30 til øvrige balkonger i 1. etasje. Ved St. Hans kommer skyggen rundt kl. 20.00 til den nordligste balkongen, og ca. 20.30 til øvrige balkonger i 1. etasje.

Sol- og skyggediagram for vårjevndøgn, 1. mai og sommersolverv ved klokkeslettene 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00 fremgår av vedlegg 5D.



Sol- og skyggediagram fro 1. mai kl. 9, 12, 15 og 18.

5.5 Trafikkforhold

Med etablering av ca. 106 boenheter og økt areal til næringslokaler, vil foreslått utbygging medføre økt trafikkmengde på tiliggende veier sammenlignet med dagens situasjon. Med en lavere parkeringsdekning enn krav angitt i områdeplanen og med kort gangavstand til kollektivholdeplass, skoler, barnehager, idrettsanlegg og handels- og servicetilbud, vil behov for privat bilbruk reduseres.

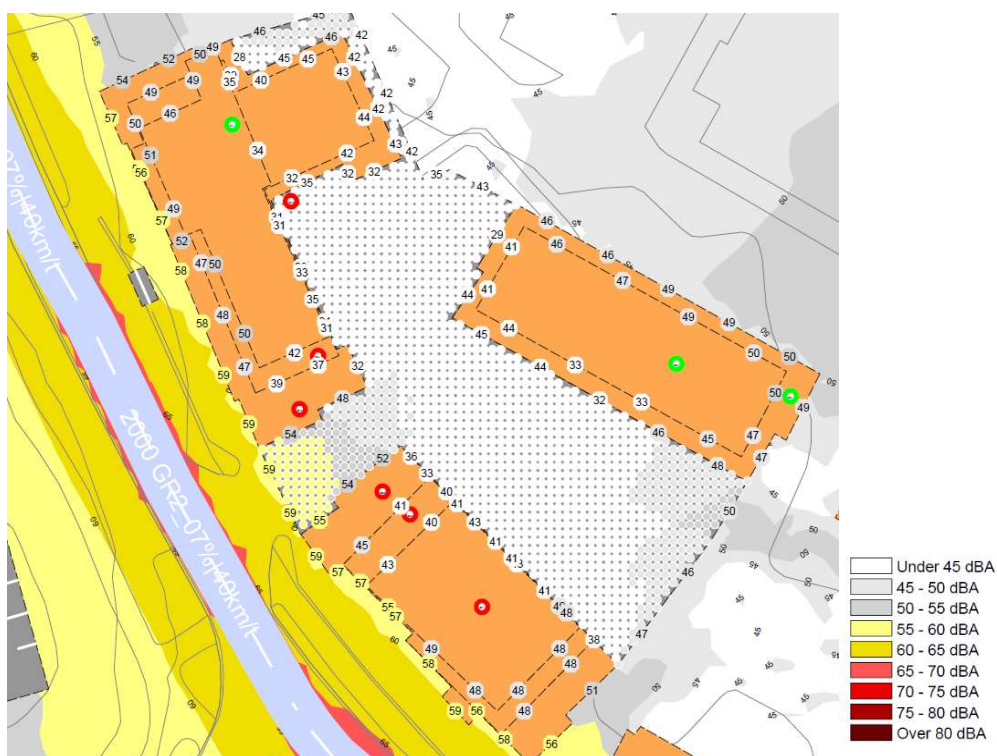
Dagens utføring av kryss i Aurstubben/Aurveien og tiliggende gateløp anses å ha tilfredsstillende vegstandard. Smale veier, forkjørsregulert kryss og flere overgangsfelt og avkjørsler bidrar til at trafikanter må holde lav hastighet gjennom sentrum.

Foreslått utforming sikrer at all ny bebyggelse får trafiksikker tilknytning til gang- og sykkelveinettet, som videre gir trygg adkomst til skoler og andre naturlige målpunkter. I planforslaget reguleres det separat gang- og sykkelvei på den søndre delen frem til overgangsfelt over Aurveien. Nord for overgangsfeltet foreslås det regulert fortau. Regulert kollektivholdeplass foreslås regulert i tråd med dagens situasjon med holdeplass og stopp langs veien. Valgt løsning avviker fra områdereguleringen, men vurderes å sikre sammenhengende forbindelser, være oversiktlig og bedre trafiksikkerheten. Med foreslått utvikling fjernes store og utflytende parkeringsarealer i sentrum. I tillegg fjernes eksisterende avkjøring fra fv. 239 (Aurveien), da kjøreadkomster til garasjekjellere vil være fra Aurstubben. Dette sikrer en trygg og sammenhengende gangforbindelse langs Aurveien og til sentrum, samt en mer oversiktlig trafiksituasjon. Avviket fra områdereguleringen er diskutert med kommunen. Kommunen har gitt tilbakemelding om at det ikke er nødvendig med gang- og sykkelvei på begge sider av fylkesveien, og er positive til foreslått løsning.

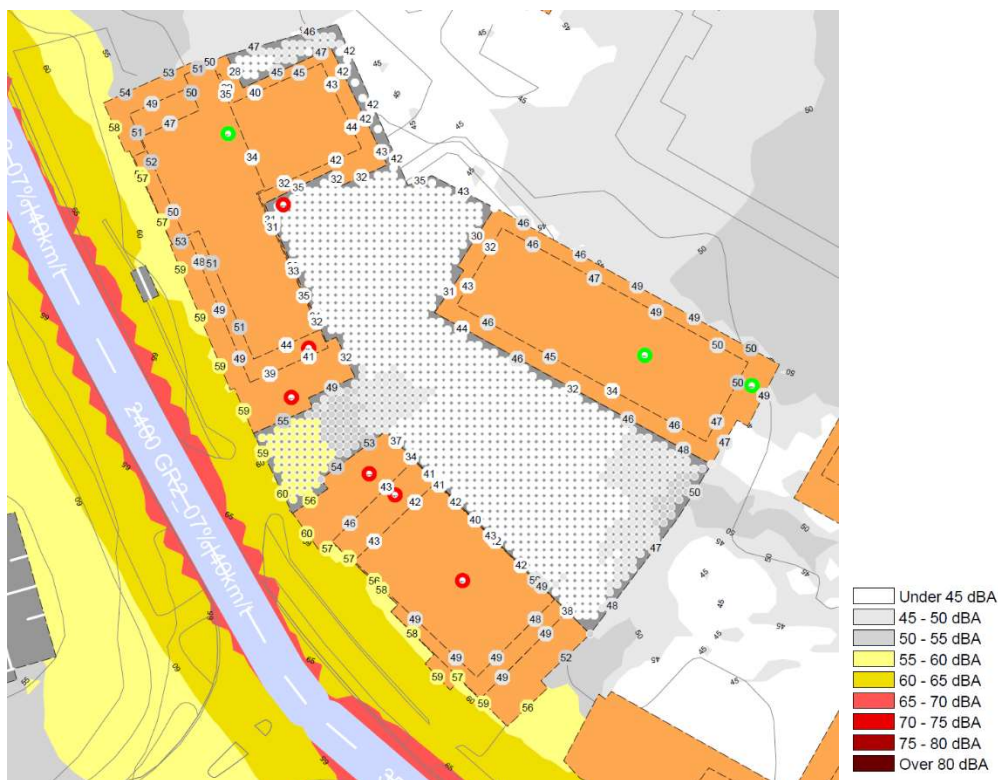
5.6 Støyforhold

Sweco har gjennomført støyanalyse for planlagt utbygging, som medfølger i vedlegg 9. I utarbeidet støyrapport er det lagt til grunn trafikk tall for 2024, samt fremskrevne trafikk tall for 2040. Trafikk data for Aurveien (fv. 1469) er hentet fra Nasjonal vegdatabank. For Aurstubben er det benyttet trafikk tall som lagt til grunn i tidligere trafikkutredning fra detaljregulering av Aurveien 70-74.

Støysonekart viser at bebyggelsen langs Aurveien er støyutsatt over grenseverdiene i retningslinje for støy i arealplanlegging, T1442/2021. Reguleringsbestemmelsene angir at støynivå for boligene uteoppholdsareal skal sikres iht. retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging i T-1442/2021 tabell 2 og teknisk forskrift/NS8175 klasse C.



Beregnet støykart 1,5 meter over terreng for vegtrafikk 2024 (Sweco, 05.07.2025).



Beregnet støykart 1,5 meter over terreng for vegtrafikk 2040 (Sweco, 05.07.2025).

5.6.1 Støynivå på uteoppholdsareal

Utforming av bebyggelsen langs Aurveien medfører at støy fra Aurveien ikke trenger innover planområdet. Støykart viser at nesten alt uteoppholdsareal vil få støynivå under anbefalte grenseverdier (55 dB eller lavere). Kun et mindre uteareal mellom bygg D og E vil ligge i gul støysoner. Reguleringsbestemmelsene sikrer at i tilknytning til åpning mellom bebyggelse mot Aurveien skal det monteres transparent tett rekkverk med påkrevd høyde som avskjerming av støyutsatt del av uteoppholdsareal i gårdsrommet.

I tillegg sikrer bestemmelsene at bebyggelsen skal utformes slik at flest mulig boenheter har tilgang til private uteoppholdsareal på terreng/balkong/takterrasse med støynivå $L_{den} = 55$ dB eller lavere. Takterrasser har støynivå lavere enn $L_{den} 55$ dBA forutsatt at det er tett rekkverk mot Aurveien. Alle boligene skal også ha tilgang til avskjermet felles uteoppholdsareal med nærlekeplass, grøntareal, møteplasser mv. som tilfredsstiller anbefalte grenseverdier for støynivå.

5.6.2 Støynivå på fasader

Som det fremgår av illustrasjonen av beregnet lydnivå på fasader, vil byggene som ligger mot Aurveien være støyutsatt (bygg D og E). Basert på estimerte trafikk tall for 2040, vil bygg D og E få støynivå opptil 60 dB på fasadene mot Aurveien, som tilsvarer gul støysoner.

3D illustrasjon ift. utførte støyberegninger viser i hovedsak alle leiligheter mot Aurveien vil ha fasader med støynivå $L_{den} 56-60$ dBA. Bygg C, tilbaketrunkne etasjeplan og resten av fasadene vil derimot ha støynivå under anbefalte grenseverdier (55 dB). Med utgangspunkt i foretatte støyberegninger og krav om at støyutsatte leilighetene får minst 50% av oppholdsrom mot stille side/dempet fasade, vil det være påkrevd med avbøtende støytiltak på fasade for bygg D og E mot Aurveien. Avbøtende tiltak vil her omfatte innglassing av balkong, støyskjerming foran vindu mv.



Beregnet lydnivå på fasader ved vegtrafikk for 2040 (Sweco, 05.07.2025).

I reguleringsbestemmelsene er det angitt at bebyggelsen kan oppføres i område med inntil L_{den} 65 dB fra veitrafikkstøy, forutsatt at visse tilleggskrav oppfylles.

- Minst 75% av boenhetene som har fasader med støynivå over anbefalte grenseverdier skal være gjennomgående eller tosidig, og ha en stille side. Minst 50% av oppholdsrommene i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, skal vende mot og ha vindu mot stille side eller tilrettelegges med avbøtende skjermingstiltak i fasaden, slik at støynivå utenfor åpningsbart vindu eller balkongdør ikke overskrider anbefalte grenseverdier.
- Det tillates maksimalt 12 stk. boenheter som kun har fasade/vindu mot støyutsatt side, og ingen av disse leilighetene kan utformes som ett-roms. For disse boenhetene skal det tilrettelegges for særskilte avbøtende støy-skjermingstiltak i fasaden og foran vinduer slik at soverom og 50% av oppholdsrom får dempet fasade. Boenheter som ikke får en stille side skal sikres god tilgang til sol, lys, utsikt samt ha solavskjerming, innglasset balkong og boligventilasjon.
- Lokale skjermingstiltak foran vinduer, støyvinduer og innglassing/forhøyet tett rekkverk på balkong o.l. skal benyttes for å redusere støynivå ved vinduer til oppholdsrom ved støyutsatte fasader mot Aurveien. Oppholdsrom eller boenheter hvor ett eller flere rom kun har vinduer i fasade med støynivå over $L_{den} = 55$ dB skal ha solbeskyttelse, balansert ventilasjon e.l. slik at innnetemperaturen er behagelig uten at vinduer åpnes. Støyutsatte vinduer og vindusdører som skal åpnes for lufting skal avskjerming.

Påfølgende skjema og tabelloversikt viser støysituasjon og type leiligheter for skisserte leilighetsplaner for bygg C-E, og har til hensikt å dokumentere at reguleringsbestemmelsene må utformes slik at støykrav også kan ivaretas med avbøtende støy-skjermingstiltak i fasaden for støyutsatte boliger mot Aurveien.

-  Leiligheter i bygg C, D og E hvor fasader har grenseverdi $L_{den} < 55 \text{ dBA}$, og boligene har en eller flere stille sider. Boenhetene ligger ensidig mot gårdsrom, er gjennomgående, tosidig eller ligger tilbaketrukket på øvre etasjer.
-   Leiligheter i bygg C og E med fasade mot Aurveien hvor støynivå er over $L_{den} 55 \text{ dBA}$, men har en eller flere stille sider. Boenhetene er gjennomgående eller tosidige.
-  Ensidige leiligheter i bygg C og E med kun fasade mot Aurveien, hvor støynivå er over $L_{den} 55 \text{ dBA}$



Bygg / etg	Støysituasjon på fasader ift. leiligheter									
	Boliger med fasader $L_{den} < 55 \text{ dBA}$				Boliger med fasader $L_{den} > 55 \text{ dBA}$ og stille side			Bolig med fasader $L_{den} > 55 \text{ dBA}$ uten stille side		Ant Leil
	Ensidig	Gj.gående	Tosidig	Tilbaketrukket	Gj.gående	Tosidig	Tilbaketrukket	Ensidig	Gj.gående	Ant Leil
Bygg C										
2.etg	2,0	3,0	2,0							
3.etg	3,0	3,0	2,0							
4. etg	3,0	3,0	2,0							
5. etg	3,0	3,0	2,0							
6. etg				3,0						
Sum	11,0	12,0	8,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34,0
Bygg D										
2.etg					4,0	2,0		2,0		
3.etg					4,0	2,0		2,0		
4. etg					4,0	2,0		2,0		
5. etg					1,0	2,0				
6. etg				2,0						
Sum	0,0	0,0	0,0	2,0	13,0	8,0	0,0	6,0	0,0	29,0
Bygg E										
2.etg		1,0	1,0		5,0	2,0		2,0		
3.etg		3,0	1,0		5,0	2,0		2,0		
4. etg		3,0	1,0		5,0	2,0		2,0		
5. etg				4,0						
6. etg				2,0						
Sum	0,0	7,0	3,0	6,0	15,0	6,0	0,0	6,0	0,0	43,0
Totalt ant leil	11,0	19,0	11,0	11,0	28,0	14,0	0,0	12,0	0,0	106,0
Antall leiligheter	52,0				42,0			12,0		
Prosentandel	49.1 %				39.6 %			11.3 %		

Leilighetsskjema og tabelloversikt viser hvilke og antall boliger som er støyutsatt, om de er gjennomgående tosidig eller ensidig og om de har stille side eller ikke.

Støyutsatte boliger

	Symbol	Ant	%
Boliger med støynivå over grenseverdi $L_{den} \leq 55$ dBA:		54,0	
Antall/prosent av disse som er gjennomgående eller tosidig og har en stille side:		42,0	77,8 %
Antall som vil få minst et soverom mot stille side/svalgang		28,0	
Antall som vil få minst et soverom mot stille side		14,0	
Boliger med behov for avbøtende skjermingstiltak i fasade og foran vinduer, slik at krav til oppholdsrom (50%) skal ivaretas. (Innglasset balkong/skjerming foran vindu)		42,0	
Antall boliger uten soverom og oppholdsrom mot stille side.		12,0	
Krav til innglasset balkong/skjerming av vindu slik at soverom og 50% av oppholdsrom får en dempet fasade.			
Totalt antall boliger hvor det vil være påkrevde med innglasset balkong		53,0	50,0 %

Tabelloversikt angir antall støyutsatt boliger, utforming, om de har stille side, påkrevde støyskjermingstiltak i fasade, mv.

Som det fremgår av tabelloversiktene, er det 54 av totalt 106 leiligheter som har vil være støyutsatt og ha fasade mot Aurveien, (ca 50%).

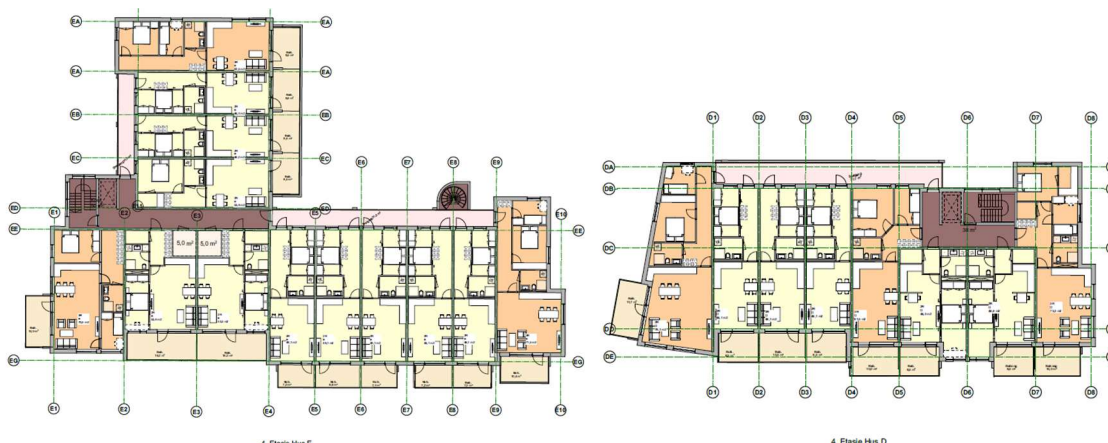
Alle leiligheter merket blå og gul (42 stk) er enten gjennomgående eller tosidig, og vil minst ha en stille side samt minst et soverom mot stille side. Leiligheter merket rød (12 stk) vil være ensidig mot Aurveien og vil i utgangspunktet ikke ha en stille side.

Siden fasade mot Aurveien er støyutsatt, og stue/oppholdsrom/kjøkken i all hovedsak vil vende mot Aurveien, vil disse leilighetene ikke tilfredsstille krav om min 50% av oppholdsareal inkl et soverom mot stille side, uten at det foretas avbøtende tiltak i fasaden (innglassing av balkong, avskjerming av åpningsbart vindu eller tilsvarende) som vil sikre en dempet fasade mot oppholdsrom.

I utarbeidet støyrapport konkluderer støykonsulent med at utarbeidete reguleringsbestemmelser vil sikre at hensyn til beregnet støy blir ivaretatt forutsatt at det etableres lokal støyskjerming for støyutsatte leiligheter i form av innglasset balkong. Innglasset balkong med åpningsmuligheter vil da fungere som dempet fasade for leilighetene som vender mot Aurveien og bidra til «stille side».

Med åpne glassflater på balkong oppgis det at støynivået i tillegg vil reduseres med minst 2-3 dB utenfor vindu for bakenforliggende oppholdsrom.

Støyskjermingsstiltak knyttet til støyutsatte boliger i bygg D og E.



Foreløpig leilighetsplaner for 4. etg for bygg E og D.

Ved oppføring bygg E og D er alle boligene i 2-4 etg mot Aurveien forutsatt med innglassing av balkonger. Det vil bidra til at bakenforliggende fasade med lukket innglassing oppnår en dempet fasade, hvor støynivå på fasade mot tiliggende oppholdsrom vil ligge under grensenivå $L_{den} < 55$ dBA. Flere av leilighetene som

har støynivå på fasade mellom 56-58 dB vil trolig også ivareta krav til støynivå på 55 dB med åpen innglassing, da tett rekkverk vil dempe 2-3 dB.

Lufting for tilliggende oppholdsrom og soverom er forutsatt å skje mot innglasset balkong, og vil da sikre støynivå under grensenivå på 55 dBA.

Enkelte vinduer i støyutsatte fasader vil i tillegg til evt støydemping i selve vindu også kunne skjermes med glassplater i forkant av åpningsbar del av vinduet. Vindusskjerming er en vanlig løsning, og vil sikre at støynivå ved åpning av vindu for lufting vil ligge under grensenivå på 55 dBA. Skjerming av vindu kan også være et aktuelt tiltak for vindu i soverom for ensidige leiligheter i bygg D, og åpningsbare vindu i andre oppholdsrom som ikke ligger bak innglasset balkong.

Med innglasset balkong og støydempingstiltak foran vinduer vil alle støyutsatte leiligheter i bygg D og E ivareta krav om at minst 50% av oppholdsrom og at minst ett soverom tilfredsstiller krav om at støynivå utenfor åpningsbart vindu eller balkongdør ikke overskrider anbefalt grenseverdier.

Leiligheter som ligger inntrukket fra fasade og får tett rekkverk i 1,2 meters høyde i tilknytning til takterrasser (gjelder 5. og 6. etasjer), oppgis at vil få støynivå på fasader under grenseverdi. Tett rekkverk anses her ikke som dempet fasade, siden det i alle tilfeller må etableres rekkverk på tak for tilliggende boliger. Tilbaketrukne etasjeplan/fasader vil uansett ha støynivå under 55 dB, da de ligger høyt og er inntrukket.

Innendørs støynivå oppgis å være overholdt med standard fasadeelementer forutsatt lydreduksjon (R_w+C_{tr}) i vegg og vindu på henholdsvis 37 og 29 dB.

I kap. 5.3 i støyrapporten angis det også at faktisk lydnivå kan være ca 5 dB lavere enn beregnede støyverdier for trafikk med lave hastigheter. Det skyldes bla. at svakhet i beregningsmodell for lav hastighet, og at beregningene ikke hensyntar ny teknologi med støysvake forbrenningsmotorer og elektriske motorer.

Dersom det skulle vise seg å være tilfelle vil det i utgangspunktet tilsi at alle leiligheter i kvartalet vil ha støynivå som ivaretar anbefalt støynivå på 55 dB utenfor oppholdsrom. Selv om det er en «positiv» usikkerhet knyttet til beregningen, vil utførte beregninger legges til grunn for reguleringen og videre prosjektering.

Innglassing av balkong for boligene mot Aurveien, da det også oppleves av mange som en stor kvalitet som gir et «ekstra» rom og øker bruksmulighetene av balkongen store deler av året.

Fartsgrense i tilliggende del av Aurveien er 40km/t, og trolig er hastighet enda lavere da det er flere krysningspunkter for fotgjengere, fartsdumper og flere kryss i området som medfører at bilister kjører saktere.

Leiligheter mot Aurveien i tilliggende nabokvartal i sør er alle oppført med innglassede balkonger, og det er ikke mottatt klager fra beboerne her om at støy fra veitrafikk er sjenerende ift. oppholdsrom mv. Hovedandel av trafikkbelastningen i Aurveien er i tillegg knyttet til arbeidsreisende om morgen og ettermiddag, samt at trafikken er begrenset på kveldstid/natt.

For ytterligere redegjørelse av støyforhold knyttet til Aurveien og forutsatte støytiltak i fasaden for sikre tilfredsstillende støyforhold for støyutsatte boliger vises det til støyutredning i vedlegg 9 samt supplerende beskrivelse ift. bestemmelsene og forutsatte støytiltak for støyutsatte boliger i vedlegg 9B.

5.7 Teknisk infrastruktur

Ledningsnett for vann og avløp og slokkevannkapasitet

Bebyggelsen skal kobles på kommunalt ledningsnett for vann- og avløp som ble oppgradert i forbindelse med utbygging av Aurkvartalet del 1. Det ble lagt nye ledninger, og det ble tatt høyde for videre utbygging av tilliggende tomter.

Redegjørelse for VA og overvannshåndtering og illustrasjon av brannvannsdekning (vedlegg 11A og 11D) viser at brannvannsdekning og slokkevannkapasitet er tilstrekkelig. Det er fire brannkummer tilgjengelig i området, hvorav tre av dem er i Aurstubben og den siste i Senterveien. Det skal være mulig å dekke alle fasader med plassering av brannbiler i veien med 50 meter avstand fra brannkum.

El-forsyning/nettstasjon

Tiltaket vil berøre eksisterende krafttilførsel til eksisterende bebyggelse i Aurveien 60-68. Fordelingsnett langs fv. 1469 vil ikke bli berørt av tiltaket. I forbindelse med planprosessen har Elvia gitt tilbakemelding om at det ved fremtidig utbygging kan være behov for utplassering av ny nettstasjon. Det er tiltenkt at ny bebyggelse i Aurveien 60-68 kan tilkobles eksisterende nettstasjon ved Coop. Det kan hende nettstasjonen må oppgraderes for å ha tilstrekkelig kapasitet ved utbygging.

Det skal undersøkes om det er muligheter for fremføring av fjernvarme til prosjektet. Dersom det er muligheter for fjernvarme, vil bebyggelsen tilrettelegges for tilkobling.

5.8 Klima- og miljøfaglige forhold

5.8.1 Grønn mobilitet

Planområdet har en sentral beliggenhet med gangavstand til kollektivholdeplass, skole, barnehage og det meste av servicefunksjoner. På bakgrunn av dette og leilighetstyper, foreslås det en lavere parkeringsdekning sett ift. områdereguleringen. En lav parkeringsdekning og sentral beliggenhet legger til rette for redusert bilbruk og bærekraftig utvikling. I tillegg er gang- og sykkelveinettet relativt godt utbygd i området, og planen sikrer sammenhengende forbindelser til eksisterende nett.

5.8.2 Overvannshåndtering

Det vises til redegjørelse for overvannshåndtering og overvannsplan, vedlegg 11A og 11B.

Området består av ca. 87% tette flater i form av tak og asfalt, og ca. 13% grøntarealer. Dagens overvannssystem er utvendig og innvendig taknedløp som er tilkoblet dreneringssystem og videre til overvannssystem i Aurstubben. Øvrige harde overflater har eksisterende sluker påkoblet Aurstubben.

Ved utbygging av området stilles det krav til håndtering av overvann på egen grunn basert på prinsippene i kommunal VA-norm. Overflate- og takvann skal søkes behandlet i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering internt på området. Taknedløp tillates ikke tilknyttet direkte til offentlig overvannsledninger. Dersom overflate- og takvann tilknyttes kommunal overvannsledning, skal det fordrøyes før det slippes inn på kommunalt nett. Det skal legges opp til magasinerings og fordrøyning nærmest kilden. Drensvann kan kobles til overvannsnett.

Overflatevann skal søkes utnyttet som en ressurs i området og håndteres lokalt etter følgende 3-trinns- strategi; fange opp og infiltrere mindre nedbør, forsinke og fordrøye større nedbør, og sikre flomveier og avrenning ved ekstremnedbør. Ved søknad om tiltaket skal det redegjøres for valg av

løsning for behandling takvann og overflatevann, samt vises areal tiltenkt for fordrøyning. Klimafaktor på minimum 1,5 skal benyttes ved dimensjonering av overvannsanlegg.

Forutsetninger for overvannshåndteringen:

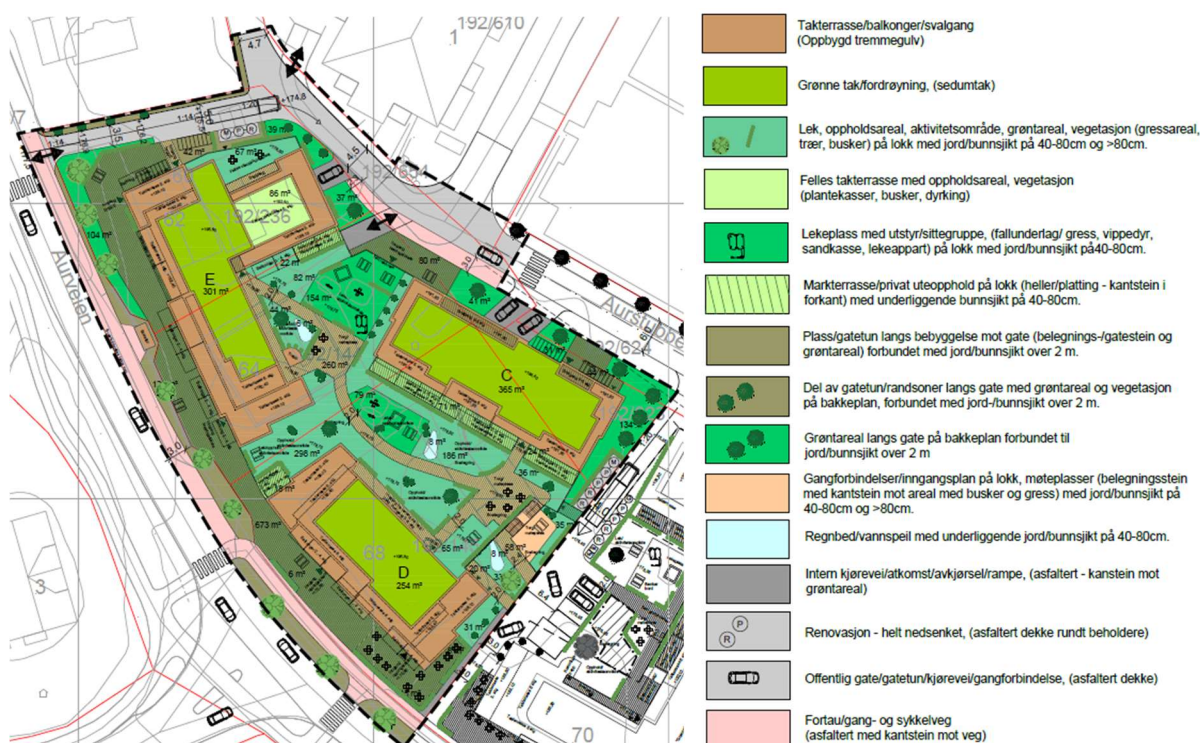
- Tak på nybygg blir blå/grønt og brukes som fordrøyning/infiltrasjon med kontrollert påslipp.
- Vann fra fortau styres til veigrøft.
- Vann fra gatetun infiltreres i underlag. Mengde som ikke blir infiltrert styres til grønt mot GS.
- Vann som ikke infiltreres i grøntareal over kjeller, ledes til dreneringssystem og videre til overvann i Aurstubben.

5.8.3 Blågrønn faktor

En stor del av planområdet består i dag av asfalterte flater, lite vegetasjon og få grøntarealer. Foreslått utvikling tilrettelegger for økt andel grøntarealer og mer vegetasjon. Uteoppholdsareal på lokk skal ha tilstrekkelig jorddybde for å kunne anlegge grøntarealer og vegetasjon. Bestemmelsene sikrer at oppholdsareal, lekeplass mv. på lokk skal ha jorddybde på minimum 40 cm, og areal med vegetasjonsdekke og beplantning/trær skal ha jorddybde på minimum 80 cm. Nye bygg kan utformes med grønne tak for å absorbere, holde igjen og rense regnvann.

Ved utbygging innenfor felt BS2 stilles det krav til oppfyllelse av blågrønn faktor (BFG) på minimum 0,5. Ved beregning og vektning av de ulike arealer/overflater innenfor området, skal det benyttes en regnemodell som baserer seg på Oslo kommune sin *Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)* eller tilsvarende. Blågrønn faktor på terreng/lokk/tak, delvis forseglede overflater, vertikale grønne flater, vegetasjon mv. kan medregnes i grønn overflatefaktor.

Det er gjort foreløpig beregning av blågrønn faktor, se vedlegg 7C og 7D. Beregningene viser at foreslått utvikling vil kunne ha en blågrønn faktor på 0,56, og ivaretar dermed krav i bestemmelsene. I beregning av BFG er det lagt til grunn jordtykkelse 80 cm og 40-80 cm på lokk, grønne tak, randsoner rundt bebyggelse med direkte tilknytning til jord, interne gangforbindelser med permeable dekker, mindre regnbed/vadi som kan oversvømmes, nyplantning av vegetasjon og trær mv.



Illustrasjon av arealer for beregning av blågrønn faktor. Følger av vedlegg 7D. (Oppdatert etter off. ettersyn – avgrensning i nord)

Arealer for mindre busker, hekk, beplantning o.l. er ikke gitt en tilleggsverdi, men burde vært medregnet da denne type areal er verdifull for håndtering av overvann. Det er heller ikke lagt inn avrenning fra tette flater, hvor regnvann ledes til blågrønne arealer i gårdsrom og mot gate. Samlet tillegg ville gitt en total BFG på 0,66, men er tiltak som evt. kan tas inn ved detaljprosjektering.

5.8.4 Gjenbruk, ombruk og materialvalg

Det er vurdert at eksisterende bebyggelse ikke egner seg til gjenbruk/ombruk, da det ikke vil være forenelig med transformasjon og ønsket utvikling/utbygging av området i samsvar med gjeldende områderegulering.

Eksisterende næringsbygg utgjør eldre bebyggelse hvor konstruksjoner ikke lar seg benytte ved oppføring av ønsket utbygging, innpassing av garasjeanlegg under terreng mv. Ved riving av eksisterende bebyggelse vil derimot gjeldende forskrift og vurdering av egnethet for gjenbruk/ombruk av materialer bli lagt til grunn.

Planområdet utgjør sentrale tomter i Aursmoen sentrum og er regulert til sentrumsutvikling med en høyere utnyttelse. Foreslått utvikling anses å være i samsvar med overordnede føringer om sentrumsutvikling og økt boligutvikling ved fortetting og transformasjon. Tilsvarende gjelder nasjonale og regionale føringer om bærekraftig og arealeffektiv tettstedsutvikling i sentrale områder med god kollektivdekning.

5.8.5 Klimagassberegning, energiløsning og massehåndtering

Det er ikke foretatt detaljert klimagassregnskap ved detaljregulering, da det er vurdert som tilstrekkelig at evt. vedlegges ved søknad om ramme- eller igangsettingstillatelse. I forbindelse med behandlingen av saken har kommunen derimot foretatt en forenklet klimagassberegning (klimagasskalkulator), som viser at utbyggingen kommer positivt da den omfatter transformasjon av grå areal. Konklusjon fra beregningen vil inngå som del av saksfremstillingen ved sluttbehandling.

Tiltakshaver har vurdert tilknytning nærvarmeanlegg på Aursmoen som energiløsning, men siden det ikke er infrastruktur for fremføring i nærheten har de foreløpig konkludert med at oppvarming av de nye boligene vil baseres på jordvarme og etablering av energibrønner innenfor planområdet.

Det er ikke utarbeidet masseregnskap som del av planarbeidet, da inngrep i terrenget vil være relativt begrenset og i all hovedsak omfatter bebygde arealer. Masseregnskap vil evt. kunne fremlegges som del av anleggs og riggplan ved søknad om igangsetting når prosjektet er detaljprosjektet og en har bedre oversikt over grunnforholdene etter utførte rivearbeider

Steinmasser under asfalterte eksisterende parkeringsområder og bebyggelse samt egnete jordmasser er forutsatt benyttet internt i området ved tilbakefylling rundt p-kjeller og ved opparbeidelse av grøntareal. Egnethet av løsmasser ved utgraving av p-kjeller vil også bli vurdert nærmere, men store deler av disse massene som antakelig omfatter fast leire vil bli kjørt til godkjent mottak for denne typer masser.

5.9 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger i sentrum med kort gangavstand til varierte service- og handelstilbud, skoler, barnehager, idrettsanlegg, boligområder og bussholdeplass. Nye boliger og næringslokaler i sentrum vil bidra til et mer levende sentrumsmiljø og økt handelstilbud. Det antas at leilighetene er særlig attraktive for seniorer som ønsker å flytte fra en større bolig/enebolig. Tilgjengelige boenheter med heis, nærhet til sentrumsfunksjoner og felles uteoppholdsareal bidrar til at eldre boligkjøpere kan bli boende lengre i egen leilighet.

5.10 Barn og unges interesser

Fremtidig utbygging medfører ikke nedbygging av arealer som er tilrettelagt for eller brukes til lek og opphold for barn og unge. I fremtidig situasjon vil det bli et felles uteoppholdsareal i gårdsrommet mellom bebyggelsen, hvor det kan anlegges oppholdsområder, lekeplasser m.m. Utearealet vil ligge helt avskjermet fra trafikk og støy, og ha trygg adkomst fra boligene.

Tilliggende gangforbindelser og fotgjengerovergang over Aurveien gir sammenhengende og trafikksikker vei til skole, barnehage og idrettsanlegg som ligger i nær gangavstand til planområdet. Dette utgjør attraktive aktivitetsområder og møteplasser for barn og unge, både i helger og etter skoletid.

5.11 Stedsutvikling, estetikk og byggeskikk

Nye boliger i sentrum og lokaler for handels- og servicetilbud med aktive førsteetasjer, vil bidra til å aktivisere området og skape et mer levende sentrumsmiljø. Dagens næringsbebyggelse og utflytende parkeringsareal blir erstattet av moderne bebyggelse, gateløp med utadrettede næringslokaler og nye byrom og møteplasser.

Etablering av leiligheter vil bidra til å komplettere boligsammensetningen rundt Aursmoen, som i dag domineres av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Leiligheter i sentrum vil være attraktive for flere beboergrupper, deriblant eldre som ønsker å flytte fra enebolig til mindre boliger med mindre vedlikeholdsansvar. Eventuelle eneboliger som frigjøres i området, vil være attraktive for barnefamilier. Ved økt befolkningsvekst i Aursmoen sentrum vil det på sikt bidra til å øke grunnlaget for utvidelse av handels- og servicetilbudet i nærområdet, flere lokale arbeidsplasser samt utvidet kollektivtilbud.

Ved utvikling av området vil det bli lagt vekt på god arkitektonisk utforming, kvalitet og varierende materialbruk når det gjelder bebyggelse, uteoppholdsareal og gatemiljø. Bebyggelsen vil sammen med Aurskvartalet, bidra til et helhetlig preg og fremstå som et samlet kvartal.

5.12 Universell utforming

Utbyggingen vil ivareta krav til prinsipper om universell utforming og tilgjengelige boenheter, og alle leilighetene vil ha tilgang til heis fra inngangsparti og garasjeanlegg. Det er stilt krav om at minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes som HC-plasser.

Ved utforming av felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal det vektlegges brukbarhet for alle. Gangforbindelser skal anlegges med stigningsforhold som ikke overstiger 1:15. Dersom det ikke er gjennomførbart, kan mindre partier tillates med stigning 1:10.

5.13 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en ROS-analyse som del av planarbeidet, som følger av vedlegg 8. Analysen er basert på DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (DSB, 2017), og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Samlet oversikt over mulige uønskede hendelser (fareidentifikasjon) fremgår av kapittel 4 i ROS-analysen. Planområdet og utbyggingsformålet for Aurveien 60-68 fremstår generelt, med de vurderinger og utredninger som er beskrevet og forutsatt fulgt, som et område med begrenset risiko

og sårbarhet for uønskede hendelser. På bakgrunn av en overordnet fareidentifikasjon er følgende hendelser vurdert som relevante for en nærmere risiko- og sårbarhetsvurdering for planområdet:

- Kvikkleireskred
- Støy fra trafikk

Samlet risikomatrise

I tabellene under er hendelsene som er vurdert i risiko- og sårbarhetsvurderingen sammenstilt i en risikomatrise. Ingen av hendelsene ligger i det røde området i matrisen, som tilsier uakseptabel risiko hvor risikoreduserende tiltak er nødvendig. Hendelsene befinner seg i gult område, med akseptabel risiko, hvor risiko- og sårbarhetsreduserende for å begrense konsekvenser ift. uønskete hendelser anses redegjort for i utførte utredninger og ivarettatt i reguleringsbestemmelsene.

SANSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR LIV OG HELSE				Kommentar
		Lav	Middels	Store	
	Høy	2 (støy fra trafikk)			
	Middels				
	Lav			1 (kvikkleireskred)	

SANSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR STABILITET				Kommentar
		Lav	Middels	Store	
	Høy				
	Middels				
	Lav			1 (kvikkleireskred)	

SANSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR MATERIELE VERDIER				Kommentar
		Lav	Middels	Store	
	Høy	2 (støy fra trafikk)			
	Middels				
	Lav			1 (kvikkleireskred)	

Konklusjon

Gjennom risiko- og sårbarhetsvurderingen i ROS-analysen kap. 5, er det ingen hendelser/forhold knyttet til planområdet eller tiltaket som anses å ha uakseptabel høy risiko.

Selv om området og fasader mot Aurveien vil være støyutsatt, vil de fleste av de støyutsatt boligene (54 stk) være gjennomgående og ha en stille side (min 75%). Det vil kun være 12 boliger mot Aurveien som ikke får en stille side. For å sikre at alle boligene får tilfredsstillende støynivå er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav til avbøtende tiltak, herunder støyvinduer, innglasset balkong, solavskjerming og balansert ventilasjon. Innglasset balkong vil sikre tilfredsstillende støynivå på privat uteoppholdsareal samt bidra til avskjerming av bakenforliggende oppholdsrom, og bidra til å begrense

konsekvenser knyttet til trafikkstøy ift. boligene og bomiljøet. For ytterligere redegjørelse knyttet til støyforhold og avbøtende tiltak for å redusere helsemessige konsekvenser ved trafikkstøy, vises det til kommentar i tabell 9 i ROS-analysen, tidligere redegjørelse i kap 5.6, støyrapport (vedlegg 9) utarbeidet av Sweco AS samt supplerende redegjørelse vedlegg 9B.

Kommunen har i oppstartsmøtet angitt at planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og således er «friskmeldt» fra risiko for kvikkleireskred etter NVE sin kvikkleireveileder fra 2019. Utførte geotekniske undersøkelser i forbindelse med planarbeidet har ikke påvist kvikkleire eller sprøbruddmateriale i området, og det konkluderes med at områdestabiliteten er tilfredsstillende for ønsket utvikling/utbygging av området. Med fundamentering med peler til fjell, og med begrenset dybde for utgraving av kjeller, vil risiko for uønskede hendelser være liten.

Planområdets sannsynlighet og sårbarhet overfor uønskede hendelser/farer vurderes ellers som begrenset for de fleste andre forhold, gitt at planlagte løsninger følger tekniske krav i lover og forskrifter samt at krav i reguleringsbestemmelser og angitte risikoreduserende tiltak/undersøkelser legges til grunn ved videre utvikling av området, prosjektering og gjennomføring av tiltaket.

5.14 Juridiske forhold

Planforslaget medfører ingen juridiske konsekvenser ut over det som fremgår av planforslaget med tilhørende bestemmelser. Utbygging vil kunne gjennomføres uten at det må foretas særskilte tiltak utenfor planområdet.

5.15 Gjennomføring

Forslagsstiller har en målsetting om å komme i gang med første byggetrinn så fort som mulig etter vedtatt reguleringsplan.

5.16 Interesse motsetninger

Ved transformasjon og fortetting av sentrumsområder i samsvar med overordnede føringer om bærekraftig og arealeffektiv utnyttelse, er det vanskelig å unngå at utviklingen vil medføre visse interesse motsetninger ift. tilliggende beboere og bebyggelse. Merknader fra tilliggende naboer er i hovedsak knyttet til bekymringer om redusert solforhold og utsikt på grunn av økt bygningsvolum og høyde på foreslått bebyggelse.

Ved foreslått transformasjon og innpassing av leilighetsbebyggelse og tett kvartalsstruktur i samsvar med gjeldende plan er det vanskelig å unngå at det medfører reduser solforhold og utsikt for enkelte boliger/bebyggelse sett i forhold til dagens situasjon med lavereliggende næringsbebyggelse. Sammenstilling av utarbeidete sol- og skyggediagram for planforslaget og «Aurkvartalet» for mai-aug viser at utbygging iht. planforslaget vil medføre begrensede endringer. Redusert ettermiddags- og kveldsol når solen står lavt deler av året må en derimot vanskelig å unngå. Tilsvarende gjelder utsikt for bakenforliggende bebyggelse.

Planforslaget og oppført leilighetsbebyggelse i «Aurkvartalet» er del av overordnede føringer for transformasjon av Aursmoen til et mer urbant sentrum med tettere struktur, flere boliger, mv. Med tilliggende sentrum gater og gangforbindelser vil det bli god avstand mellom eksisterende og planlagt bebyggelse ift. tilliggende miljøer, samtidig som det skapes nye og urban struktur som vil tilføre sentrum mange nye boliger, oppgradering av gatemiljø, sosiale møteplasser, samt bolig og næringsliv på gateplan.

6 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Utarbeidet detaljreguleringsplan for Aurveien 60-68 tilrettelegger for oppføring av leilighets- og sentrumsbebyggelse, som anses å i hovedsak være i samsvar med overordnede planer og føringer om sentrumsutvikling og økt boligutvikling ved fortetting og transformasjon i Aursmoen sentrum.

Som grunnlag for planforslaget er det gjennomført et detaljert skisseprosjekt mht. utforming av sentrumsbebyggelse med boliger og næringslokaler, samt mindre justeringer av samferdselsformål ift. områdereguleringen. Det foreslås lagt til rette for oppføring av tre leilighetsbygg over en sammenhengende førsteetasje bestående av nærings- og parkeringsarealer. Leilighetsbyggene danner en kvartalsstruktur med et avskjermet uteoppholdsareal i gårdsrommet, tilrettelagt for lek, aktivitet og opphold. Plassering av bebyggelsen mot tilliggende gater med direkte inngang til næringslokaler på gatenivå, er i samsvar med føringer i områderegulering for Aursmoen, og bidrar til å skape en urban situasjon og tydelig gatestruktur.

Foreslått utvikling avviker fra områderegulering for Aursmoen sentrum på noen områder. I områdereguleringene åpnes det for bebyggelse i 4 etasjer, hvor enkeltbygg/deler av bygg kan oppføres i inntil 5 etasjer dersom det ikke medfører vesentlige konsekvenser for omgivelsene. Foreslått utvikling åpner for maksimalt 6 etasjer for deler av bygningsmassen. Bestemmelser og regulerte høyder sikrer inntrukne øvre etasjer og nedtrapping av bebyggelsen. Ved detaljregulering av Aurveien 70-74 ble det også åpnet for avvik fra områdereguleringen og bebyggelsen ble regulert til maksimalt 6 etasjer. Tillatt grad av utnyttning for Aurveien 60-68 reguleres til %BYA = 70 %, i likhet med detaljregulering for Aurveien 70-74.

Generelt er føringer og planforutsetninger i detaljregulering for Aurveien 70-74 lagt til grunn ved videre utvikling og detaljregulering av Aurveien 60-68, herunder utnyttelse, parkeringsdekning, byggehøyder/etasjer, utomhusareal på lokk, krav til lekeplasser, blågrønn faktor mv. Videreføring av premissene er vurdert som naturlig for å sikre en helhetlig utvikling av resterende del av kvartalet (felt S6).

Eiendommene som ligger nord for planområdet langs Aurveien, er også regulert til sentrumsformål i områdereguleringsplanen, og kan dermed i fremtiden utvikles med høyere utnyttelse enn dagens situasjon.

Ved utforming av Aurveien 60-68 har det vært en målsetning å skape et boligmiljø med gode bokvaliteter, både hva gjelder selve boligene og på uteoppholdsarealer, samtidig som en ivaretar krav til arealeffektiv utnyttelse i samsvar med overordnede føringer. Med foreslått utforming skapes det avskjermede felles utearealer, samtidig som kvartalet henvender seg mot omgivelsene og gir gode lys- og solforhold for boligene og private balkonger/terrasser. Med utgangspunkt i foreløpige leilighetsplaner vil det kunne innpasses 106 nye sentrumsleiligheter, i varierende størrelser fra 46-152 m² BRA. De fleste boligene vil bli gjennomgående med romslige balkonger/terrasser orientert mot sørvest. På gateplan mot Aurveien foreslås næringslokaler i varierende størrelser som kan benyttes til bl.a. service, bevertning, forretning og kontor. Nye sentrumsboliger og næringslokaler med inngang og aktive fasader langs Aurveien, vil bidra til å skape liv i sentrum, også i helger og om ettermiddag og kveldstid.

Med utgangspunkt i nasjonale mål om redusert bilbruk og bærekraftig utvikling, samt området sentrale beliggenhet med kort gangavstand til kollektivtilbud, handels- og servicefunksjoner, skoler, barnehager og idrettsplass, foreslås en noe lavere parkeringsdekning enn angitt i områdereguleringen for Aursmoen sentrum. I oppstartsmøtet for detaljregulering av Aurveien 60-68 ga kommunen tilbakemelding om at det kan åpnes for tilsvarende parkeringsdekning som for Aurveien 70-74. Det foreslås derfor en parkeringsdekning på maksimalt 1,2 p-plass per bolig, samtidig som

parkeringskravet er differensiert i forhold til størrelse på leilighetene. Foreslått parkeringsdekning anses som tilstrekkelig, da det er gangavstand til det meste og det antakelig vil være beboere som ikke har bil. Alle parkeringsplasser etableres i garasjeanlegg i underetasjer og 1. etasje, slik at det sikres bilfrie uteoppholdsarealer. Tilretteleggelse for lavere parkeringsdekning i nye boligprosjekter i sentrum, er i samsvar med overordnede føringer for etablering av boliger nært kollektivtilbud og sentrumsfunksjoner, samt redusering av privat bilbruk.

Med beliggenhet i sentrum langs fv. 1469 som genererer trafikkstøy, er det følgelig vanskelig å unngå at enkelte leiligheter blir støyutsatt og ikke får en stille side. For å sikre avskjermet uteoppholdsareal samt at flest mulig leiligheter får en stille side, anses foreslått utforming av kvartalsbebyggelsen som en god løsning. Bestemmelsene sikrer at minst 75% av boenhetene som har fasader med støynivå over anbefalte grenseverdier skal være gjennomgående eller tosidig og ha en stille side. Maksimalt 12 boenheter kan kun ha fasade/vindu mot støyutsatt side, og ingen av disse kan være ett-roms. For å sikre at alle boligene får tilfredsstillende støynivå og akseptable bokvaliteter er det i bestemmelsene stilt krav til avbøtende tiltak, herunder støyvinduer, innglasset balkong, solavskjerming og bolig-ventilasjon.

Som del av detaljreguleringen er det i samråd med kommunen foreslått noen justeringer av tilliggende gatestruktur og gang- og sykkelforbindelser ift. gjeldende områderegulering. Langs Aurveien er det i områdereguleringen regulert separat gang- og sykkelvei på begge sider av veien. I planforslaget foreslås det at søndre del frem til overgangsfelt over Aurveien, videreføres som gang- og sykkelvei med tilhørende «annen veggrunn» mot kjørebanen, mens på strekningen nord for overgangsfeltet foreslås gang- og sykkelveien omregulert til fortau. Regulert kollektivholdeplass foreslås også omregulert som holdeplass og stopp langs vei, i tråd med dagens situasjon. Dette avviket er diskutert med kommunen, der tilbakemelding har vært at det ikke anses som nødvendig med tosidig gang- og sykkelvei langs Aurveien. Foreslåtte gang- og sykkelforbindelser vil bli oversiktlige og sammenhengende, og bygge videre på dagens situasjon. Valgt løsning vil i tillegg redusere avkjørsler fra Aurveien og på denne måten bedre trafiksikkerheten.

Nord på planområdet er det i områdereguleringen regulert gang- og sykkelveg som en forbindelse mellom Aurveien og Aurstubben. Gang- og sykkelveien foreslås omregulert til gatetun. I detaljreguleringen for Aurveien 70-74 er Aurstubben regulert til gatetun, og dette foreslås forlenget videre nordover langs planområdet. Gatetunet vil tilrettelegge for tilkomst til nordre del av feltet, snumulighet og kjørevei for renovasjonsbil med tilstrekkelige bredder. Gatetunet sikrer også kjøreadkomst til tomt 192/610 og videre nord ved en eventuell utvikling av tilliggende sentrums-område.

7 PLAN- OG MEDVIRKNINGSPROSESS

04.02.2025	Planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte innsendt til kommunen
19.03.2025	Behandling av planinitiativet i formannskapet
07.04.2025	Oppstartsmøte med kommunen avholdt
24.04.2025 - 27.05.2025	Varsling om oppstart av detaljregulering
20.06.2025	Det ble mottatt 10 uttalelser/innspill til varslingen
27.08.2025	Godkjennelse fra ROAF angående renovasjonsløsning
18.09.2025	Oversendt komplett planforslag til førstegangsbehandling
22.10.2025	Førstegangsbehandling i Formannskapet
30.10.2025 - 16.12.2025	Offentlig ettersyn av planforslaget
06.02.2026	Oversendelse av revidert planforslag etter offentlig ettersyn

Planarbeidet er gjennomført i nær dialog med forvaltningsavdelingen og kommunalteknisk avdeling i Aurskog-Høland kommune. I tillegg til innkomne uttalelser er forhold rundt renovasjonsløsning avklart med ROAF i planprosessen. Tilbakemeldinger fra kommunen, innkomne uttalelser ved oppstart og overordnede føringer anses langt på vei ivarettatt i utarbeidet planforslag.

7.1 Innspill ved varsl om oppstart

Varsel om oppstart av detaljregulering for Aurveien 60-68 ble kunngjort i Indre Akershus Blad 29. april 2025. Frist for innspill/merknader ved varsel om oppstart var 27. mai 2025. Naboer og høringsinstanser fikk tilsendt varslingsbrev med tilhørende vedlegg, samt at varslingsdokumentene lå utlagt på kommunens hjemmeside i varslingsperioden. Det ble mottatt 10 uttalelser/innspill til varslingen. Uttalelsene i sin helhet følger plansaken som vedlegg (10).

Liste over uttalelser/innspill ved varsel om oppstart:

1. Akershus fylkeskommune 27.05.2025
2. Statsforvalteren 26.05.2025
3. NVE 30.04.2025
4. Elvia AS 26.05.2025
5. Mattilsynet 22.05.2025
6. Romerike avfallsforedling (ROAF) 20.06.2025
7. Aurskog Sentrum Sameie 23.05.2025
8. Rakel Eiendom AS 09.05.2025
9. Naboer i Aurveien 56 13.05.2025
10. Naboer i Senterveien 2 13.06.2025

Sammendrag og forslagsstillers kommentarer til mottatte uttalelser/innspill ved varsel om oppstart følger av vedlegg 12.

7.2 Uttalelser ved offentlig ettersyn

Formannskapet godkjente den 22.10.2025 (sak 130/25) å legge forslag til reguleringsplan for Aurveien 60-68 ut på offentlig ettersyn og høring. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30.10.2025 til 16.12.2025. I forbindelse med høringen har kommunen mottatt 11 høringsuttalelser. Uttalelsene fremgår i sin helhet som eget vedlegg (15).

Liste over høringsuttalelser:

1. NVE	25.11.2025
2. Statsforvalteren	11.12.2025
3. Akershus fylkeskommune	12.12.2025
4. Romerike avfallsforedling (ROAF)	10.12.2025
5. Mattilsynet	04.12.2025
6. Sameie Aurkvartalet	
7. Lena Rosmo Berg og Øystein Berg	
8. Liv Marie Solheim og Ole Johnny Solheim	07.12.2025
9. Hege og Svein Erik Westbye	08.12.2025
10. Alexander Wold	08.12.2025
11. Bente og Håkon Aasnes	12.12.2025

Sammendrag og forslagsstillers kommentarer til innkomne høringsuttalelser følger av vedlegg 14. Høringsuttalelsene og evt. behov for endringer i plankart og bestemmelser, er drøftet med saksbehandler i kommunen. På bakgrunn av innkomne merknader ved offentlig ettersyn er det foretatt visse endringer av plankart og bestemmelser samt at planbeskrivelse er supplert med ytterligere redegjørelse ift. støyforhold og påkrevde støytiltak, tilgjengelige areal ift. lekeplass og uteoppholdsareal for barn og unge samt vurderinger knyttet til klimagassberegninger, energiløsning, massehåndtering, ombruk/gjenbruk, mv.

Innkommne merknader tas til etterretning, og med unntak av merknader knyttet til byggehøyder og antall etasjer anses de i hovedsak ivaretatt i revidert planforslag som fremlegges for 2. gangs behandling.

8 VEDLEGG

Vedlegg 1A:	Plankart Aurveien 60-68_Nivå 2, 1:500 (A2), med gjeldende regulering (02.02.2026)
Vedlegg 1B:	Plankart Aurveien 60-68_Nivå 2, 1:500 (A2) (02.02.2026)
Vedlegg 2A:	Plankart Aurveien 60-68_Nivå 1, 1:500 (A2), med gjeldende regulering (02.02.2026)
Vedlegg 2B:	Plankart Aurveien 60-68_Nivå 1, 1:500 (A2) (02.02.2026)
Vedlegg 3:	Reguleringsbestemmelser Aurveien 60-68 (11.02.2026)
Vedlegg 4A:	Illustrasjons-/utomhusplan Aurveien 60-68 (A2) 1:500 (04.02.2026)
Vedlegg 4B:	Illustrasjonsplan Aurveien 60-68 og Aurkvartalet (A2) 1:500 (22.08.2025)
Vedlegg 4C:	Illustrasjon detaljregulering, fotavtrykk bebyggelse (A2) 1:500 (22.08.2025)
Vedlegg 5A:	Illustrasjoner Fugleperspektiver av skisseprosjekt (11.08.2025)
Vedlegg 5B:	Illustrasjoner Gateperspektiver av skisseprosjekt (11.08.2025)
Vedlegg 5C:	Illustrasjoner_snitt A-A, B-B og C-C (11.08.2025)
Vedlegg 5D:	Illustrasjoner_soldiagram (11.08.2025)
Vedlegg 6A:	Oversikt leilighets sammensetning, parkeringsdekning (11.07.2025)
Vedlegg 6B:	Illustrasjoner Samleplaner og arealoppsummering (11.08.2025)
Vedlegg 6C:	Illustrasjoner Planer 1-6 etg + p-kjeller, bygg C-E (11.08.2025)
Vedlegg 7A:	Illustrasjonsplan beregning av MUA (04.02.2026)
Vedlegg 7AA:	Illustrasjon fellesareal for lek, aktiviteter mv i gårdsrom (11.02.2026)

- Vedlegg 7B: Beregning_ uteoppholdsareal_MUA_ lek/aktivitetsareal (11.02.2026)
- Vedlegg 7C: Beregning av blågrønn faktor_BGF (22.08.2025)
- Vedlegg 7D: Illustrasjon_arealer blågrønn faktor (A2) 1:500 (04.02.2026)
- Vedlegg 7E: Notat_renovasjonsløsning- dimensjonering avfall (22.08.2025)
- Vedlegg 7F: Renovasjonsløsning - kjøremønster (A2) 1:500 (22.08.2025)

- Vedlegg 8: ROS-analyse, detaljregulering Aurveien 60-68 (27.08.2025)
- Vedlegg 9: Støyutredning til detaljregulering Aurveien 60-68_Sweco AS (28.07.2025)
- Vedlegg 9B: *Supplerende redegjørelse ift bestemmelsene og støytiltak, (06.02.2026)*
- Vedlegg 10: Geoteknisk rapport, Løvlien Georåd AS (25.01.2025)

- Vedlegg 11A: Redegjørelse VA og overvannshåndtering_Svendsen & Co (12.08.2025)
- Vedlegg 11B: H01_ VA-anlegg - stikkledninger_Svendsen&Co AS (05.08.2025)
- Vedlegg 11C: H03_Situasjonsplan - overvannshåndtering_Svendsen&Co AS (05.08.2025)
- Vedlegg 11D: H02_Situasjonsplan brannvannsdekning_oppstilling (05.08.2025)

- Vedlegg 12: Sammendrag og kommentar til uttalelser ved oppstart (27.08.2025)
- Vedlegg 13: Uttalelser ved varsel om oppstart av planarbeidet (27.08.2025)

- Vedlegg 14: Sammendrag og kommentarer til merknader ved offentlig ettersyn
- Vedlegg 15: Høringsuttalelser ved offentlig ettersyn

Andre vedlegg i saken (for Aurskog-Høland kommune)

- Vedlegg A: Annonse Indre Akershus Blad 29. april 2025
- Vedlegg B: Varslingsdokument ved varsel om oppstart, 29.04.2025
- Vedlegg C: Planvarsel_naboer via Altinn-Norkart, 29.04.2025
- Vedlegg D: Kvittering varsel naboer_oppstart planarbeid_Altinn-Norkart, 29.05.2025
- Vedlegg E: Adresseliste høringsinstanser fra AHK, varsel om oppstart
- Vedlegg F: Naboliste Aurveien 60-68 fra AHK, varsel om oppstart
- Vedlegg G: Kartoversikt varsling naboer

- Vedlegg H: Referat fra oppstartsmøtet, detaljregulering Aurveien 60-68, 07.04.2025
- Vedlegg I: Planinitiativ, detaljregulering Aurveien 60-68, 30.01.2025
- Vedlegg I-2: Vedlegg 1-3 til planinitiativ Aurveien 60-68, 30.01.2025

- Vedlegg J-1: Plankart Aurveien 60-68_Nivå 2_Sosi-format, (05.02.2026)
- Vedlegg J-2: Plankart Aurveien 60-68_Nivå 1_Sosi-format, (05.02.2026)